

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Pengalihan Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Tanah atas Bangunan pada Tempat Tinggal yang dijamin dengan Hak Tanggungan menjadi milik perseorangan telah memberikan kemudahan bagi pemilik yang sekarang (SK Pertanahan) Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1998. Untuk rumah tinggal dengan hak tanggungan, Hak Guna Bangunan (HGB) dan hak guna tanah atau hak pakai (HP) diubah menjadi hak milik. Hak tanggungan atas hak atas tanah yang terdahulu dihapuskan pada saat HGB dan hak pakai hasil diubah menjadi hak milik.

Jika rumah yang tunduk pada hak tanggungan diubah menjadi hak milik, itu dilakukan atas permintaan pemegang hak dan dengan persetujuan pemegang hak tanggungan, sebagaimana ditentukan dalam perjanjian tertulis yang diajukan bersama dengan penyerahan sertifikat hipotek yang bersangkutan. Hak Ekuitas Rumah Dengan persetujuan pemegang hipotek, tanah diserahkan. Dalam hal ini, permintaan perubahan dibuat sebagai permintaan atas HGB atau hak guna tanah, yang selanjutnya diubah menjadi hak milik bagi pemohon perubahan. Setiap kali sebuah properti adalah subjek dari perubahan baru.

Untuk membebaskan hak tanggungan dengan maksud untuk menjaminkan kredit berdasarkan perjanjian pinjam meminjam yang pelunasannya didukung dengan hak tanggungan atas HGB atau hak guna usaha, pemegang hak harus terlebih dahulu menerbitkan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan. Sekarang digunakan sebagai Hak Milik. Surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan, termasuk yang diuraikan dalam Pasal 15 ayat (4)

dan (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas barang tetap dan barang pribadi berwujud.¹

Apabila permintaan itu dilakukan di kantor pertanahan tempat objek hak tanggungan itu berada dan dilampiri dengan akta hipotik, penyesuaian dapat dilakukan atas permintaan pemegang hak dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Dalam hal ini, peraturan telah mengatur jaminan kepada kreditur untuk memberikan kredit kepada debitur, sesuai dengan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua harta debitur, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yang sudah ada atau yang akan dijadikan jaminan atas segala perikatan dengan kreditur. Semua harta debitur dipecah dan dilelang jika terjadi wanprestasi sesuai dengan jumlah piutang yang terutang kepada masing-masing kreditur.²

Karena kenaikan hak atas tanah dari HGB menjadi HM, kemampuan untuk membangun di atas properti yang sebelumnya dimiliki oleh negara dihilangkan. Hak tanggungan yang terkait dengan HGB menjadi batal jika langsung dijamin dengan sertifikat HGB karena hak atas tanah HGB telah berakhir dan telah diubah menjadi tanah negara.

Kreditur yang juga pemegang hak tanggungan berkeberatan atas peninggian status hak atas tanah HGB kepada HM karena Hak Tanggungan tersebut berfungsi sebagai jaminan atas terpenuhinya kewajiban debitur.

Dari uraian permasalahan diatas penulis akan mengkaji lebih lanjut dalam penulisan yang berjudul **PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI**

¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 5 Thn 1998, tentang *Perubahan HGBatau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi hak Milik*

² Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.hal 15

HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL YANG DIBEKANI HAK TAGGUNGAN (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG)

B. Rumusan Masalah

Masalah dapat dinyatakan sebagai berikut berdasarkan informasi latar belakang yang diberikan di atas :

1. Bagaimana Proses Peningkatan Status Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik di Kabupaten Semarang ?
2. Bagaimana Upaya Debitur dalam Menyelesaikan Hambatan dalam Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kabupaten Semarang ?

C. Tujuan

1. Tujuan Umum

- a. Untuk mendapatkan pengetahuan yang lebih baik tentang prosedur yang diperlukan untuk mengubah Hak Guna Bangunan yang dijamin dengan hak tanggungan menjadi hak milik.
- b. Untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang harus diatasi sebelum HGB yang tunduk pada hak tanggungan dapat ditingkatkan menjadi hak milik.

2. Tujuan Khusus

Memahami cara memperoleh status hak atas tanah dengan mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria dan mengkaji cara mendapatkannya.

D. Manfaat

1. Manfaat Teoritis

- (1) Menyebarkan kesadaran hukum tentang kewajiban Kantor Pertanahan sekaligus mengalihkan Hak Guna Bangunan yang terkendala oleh hak tanggungan menjadi hak milik.
- (2) Menjelaskan kesulitan-kesulitan yang akan dihadapi oleh masyarakat setempat dan kantor pertanahan dalam mengubah Hak Guna Bangunan yang dibatasi oleh hak tanggungan menjadi hak milik.

2. Manfaat Praktis

- (1) Sebagai persyaratan untuk mendaftar di program studi hukum Universitas Ngudi Waluyo.
- (2) Bagi Ilmu Pengetahuan
 - (a) Sebagai tempat penyimpanan data dan informasi di bidang hukum perdata, khususnya mengenai peralihan HGB yang dibatasi oleh hak tanggungan menjadi hak milik,
 - (b) Sebagai bahan kajian lebih lanjut tentang hak milik, hak tanggungan, dan hak guna bangunan.
- (3) Bagi Peneliti
 - (a) Meningkatkan pemahaman dan informasi tentang alih fungsi bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik atas tanah.
 - (b) Memperluas dan mengasah ilmu hukum yang diperoleh selama kuliah di Universitas Ngudi Waluyo.
 - (c) Mempraktikkan ilmu hukum yang dipelajari selama perkuliahan.
- (4) Bagi Masyarakat

(a) Hasil penelitian ini dapat memberikan masyarakat gambaran umum tentang proses konversi Hak Guna Bangunan yang tunduk pada hak tanggungan menjadi hak milik, serta daftar tantangan yang mungkin timbul, yang mungkin berguna bagi mereka yang ingin meningkatkan status tanahnya dari HGB yang tunduk pada hak tanggungan yang berubah menjadi properti.

(5) Bagi Universitas

Dapat meningkatkan kualitas dan kompetensi perpustakaan Universitas Ngudi Waluyo dengan menambah referensi guna membantu universitas mencapai tujuannya.