

AKIBAT HUKUM PERUBAHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP HAK TANGGUNGAN

INTISARI

Efendi Simanjuntak¹, Prof. Dr. Nurhasan Ismail, SH., M.Si.²

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang ditingkatkan menjadi Hak Milik sebagai jaminan utang, maka untuk menjamin kepentingan Bank/kreditor yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan tersebut.

Tujuan penelitian proses perubahan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik dan akibat hukum perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap hak tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan yaitu berdasarkan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan berdasarkan penelitian primer, sekunder dan tertier kemudian diinventarisasi berdasarkan fokus permasalahan yang telah dirumuskan dalam perumusan masalah dan diklasifikasi menurut bidang kajiannya, agar memudahkan untuk menganalisisnya.

Hasil penelitian yaitu proses pelaksanaan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu tanah yang di bangun dengan sertifikat Hak Guna Bangunan. Selanjutnya pembeli dapat melakukan peningkatan status hak atas tanah yang semula Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan melalui prosedur dan melengkapi syarat-syarat yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik, Akta Jual Beli atau surat perolehan mengenai tanah beserta rumah yang bersangkutan, surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan), Kartu Identitas Pemohon, dan Surat Rekomendasi dari pihak Perum Perumnas. Kantor Pertanahan memegang peranan paling penting dalam proses peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, disamping itu Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan dalam hal peralihan hak dari pengembang kepada pihak pembeli berkaitan dengan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah juga membantu masyarakat yang ingin meningkatkan hak atas tanahnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Hak Tanggungan ini merupakan lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Tanggungan

¹ Mahasiswa Universitas Gadjah Mada

² Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta

DUE TO THE LAW CHANGES OF LAND RIGHTS TO LIABILITY

ABSTRACT

Efendi Simanjuntak³ , Prof. Dr. Nurhasan Ismail, SH., M.Si.⁴

Broking land for dwelling houses increased to Property as collateral, to ensure the interests of the Bank / creditor who originally secured by a Mortgage on the Broking.

The research objective process of changing the land rights of the right to build proprietary and legal effect change Broking into Properties of the encumbrance.

The method used is based on the research literature. The research literature is based on primary research, secondary and tertiary then inventoried by focusing issues that have been formulated in the formulation of the problem and are classified according to field of study, in order to make it easier to analyze.

The results of the research is the process of improving the status of implementation of the land of Broking be Hak that land in the wake of the certificate Broking. Furthermore, the buyer can make improvements to the status of land rights that originally Broking become Properties to complete the procedures and requirements that the certificate Broking requested to be converted into Property, Deed of Sale and Purchase or letter regarding the acquisition of land and house in question , letter of consent from holders of Mortgage (if the land is encumbered Encumbrance), Applicant Identity Card, and letter of Recommendation from the Perumnas. Land Office holds the most important role in the process of improving the land rights of Broking be Hak, besides the Land Deed Officer role in terms of transfer of rights from the developer to the buyer associated with increased Broking be Hak, besides Officer Land Deed also help people who want to improve their land rights of Broking be Hak. Mortgage is a powerful institution that guarantees rights over immovable form of land as collateral, because it provides a higher position (precedence) for holders of Mortgage lenders compared to other creditors. One of the events that eliminate Encumbrance mentioned in Article 18 paragraph (1d) UUHT, that as the basis of the latter for the abolishment of Encumbrance is abolishment of land rights. Abolishment of land rights can be physically interpreted soil / Persil the delete or "right" to the land.

Keywords: Broking, Property, Encumbrance

³ Student of University of Gadjah Mada

⁴ Faculty of Law University of Gadjahmada, Yogyakarta