**PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK**

[[1]](#footnote-1)Taufik Hidayat, [[2]](#footnote-2)Zaky Firdaus

1Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

2Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

**ABSTRAK**

Bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan dan karena itu untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi warga negara Indonesia perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri, berhubung dengan itu perlu meningkatkan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dipunyai perseorangan warga negara Indonesia dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Kebijakan peningkatan hak atas tanah claim konsepnya bertujuan untuk menjarmin kelangsungan hakatas tanah tempat rumah tinggal yang masih dipunyai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia dengan status Hak Guna Bangunan atau hak Pakai menjadi Hak Milik. Di &darn proses pemberian hak milik ini ada penyederhanaan prosedur, sehingga proses dapat diselesaikan dengan cepat dan murah. Didalam realitanya dalam mengajukan peningkatan hak atas tanah urnirk rumah Hnggalnya dengan tujuan untuk mendapatkan rasa aman, dengan biaya yang wajar/ biaya wajar melalui pemberlakuan kebijakan peningkatan hak atas tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Manor 6 Tahun 1998 in ternyata belum dapat dilaksanakan sesuai dengan yang diharapkan.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Rumah tinggal, Hak Pakai menjadi Hak Milik

**ABSTRACT**

*Whereas housing is a primary human need after food and therefore to ensure the ownership of residential houses for Indonesian citizens, it is necessary to ensure the continuity of the rights to the land where the dwelling is located, in connection with this it is necessary to increase the granting of property rights to land for residential houses that are still owned by individuals. Indonesian citizens with Building Use Rights and Use Rights, the policy of increasing land rights with claim concepts aims to ensure the continuity of land rights where houses are still owned by individual Indonesian citizens with the status of Building Use Rights or Use Rights to Property Rights. In this process of granting property rights there is a simplification of procedures, so that the process can be completed quickly and inexpensively. In reality, in applying for an increase in land rights for homes with the aim of getting a sense of security, at a reasonable cost/reasonable cost through the implementation of a policy on increasing land rights based on the Decree of the State Minister of Agrarian* *Affairs/Head of the National Land Agency for Manor 6 of 1998, this has not been able to implemented as expected.*

*Keywords: Building Use Rights, Residential Houses, Use Rights to Property Rights*

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang Masalah**

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka fihak-fihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atas kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya Dalam kaitannya dengan jual-beli perumahan, pengembang sebagai badan hukum hanya dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan atau HakPakai dan umumnya tanah yang dikuasai pengembang berstatus Hak GunaBangunan. Maka dari itu perlu diberikan perhatian yang lebih untuk menjamin kepemilikan rumah tinggal bagi masyarakat. Hal ini disebabkan rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia setelah pangan.[[3]](#footnote-3)

Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dipahami secara lengkap, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun hal ini dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA). Dari penjelasan dalam Undangundang Pokok Agraria maka yang dipunyai oleh pemegang hak sangatlah terbatas oleh karena didirikan diatas tanah yang bukan haknya, jadi hanya terjadi sepanjang waktu tertentu. [[4]](#footnote-4)

Berbeda halnya dengan Hak Milik yang haknya adalah terpenuh diantara hak-hak atas tanah. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi social Sifat khas dari Hak Milik ialah “Hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh”. Hak yang tidak mempunyai ciri yang tiga itu sekaligus bukanlah Hak Milik. Turun-temurun, artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat, menunjukkan jangka waktunya yang tidak terbatas. Berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya tertentu. Terpenuh, artinya Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang mempunyai,yang paling luas jika dibandingkan dengan yang lain.

Pemberian hak milik untuk rumah tinggal dapat dilakukan melalui proses peningkatan hak atas tanah yaitu pemberian Hak Milik dari yang masih berstatus Hak Guna Bangunan, tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut harus dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dengan luas kurang dari 600 meter persegi, masih menguasai tanah, dan memiliki Hak Guna Bangunan yang masih berlaku atau sudah habis masa berlakunya. Kemudian apabila habis jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Untuk itu pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan Hak Guna Bangunannya lagi.[[5]](#footnote-5)

**Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan peningkatan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor pertanahan ?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan peningkatan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor pertanahan?

**METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah suatu metode pendekatan penelitian untuk dapat mengetahui bagaimana hukum diberlakukan atau diterapkan dalam masyarakat. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

**PEMBAHASAN**

**Pemberian Hak Tanah**

Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA Dalam Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, terdapat hak-hak atas tanah seperti yang terdapat di dalam pasal 16 UUPA, yaitu :

a. Hak Milik;

b. Hak Guna Usaha;

c. Hak Guna Bangunan;

d. Hak Pakai; e. Hak Sewa;

f. Hak Membuka Tanah;

g. Hak Memungut Hasil Hutan

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal:

a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;

b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Peningkatan hak atas tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini, apabila tanah sudah mereka dapatkan manusia akan mempertahankan tanah tersebut sebagai kekayaan turun temurun. Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 menerangkan bahwa tanah sebagai tempat tinggal manusia dan dapat digunakan untuk hidup secara nyaman dan tenteram tanpa ada gangguan apapun, asalkan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku. Secara hukum Hak Guna Bangunan bukanlah hak milik atas sebuah lahan, pemilik hanya memiliki hak untuk memanfaatkan bangunan yang berdiri di suatu lahan milik negara.

Apabila membeli sebuah properti dengan status sertifikatnya Hak Guna Bangunan, maka yang dimiliki hanya bangunannya saja, sedangkan tanahnya berstatus dikuasai negara. Sehingga diperlukan perpanjangan atas hak penggunaan lahan dan hanya bisa dilakukan sebanyak 2 (dua) kali perpanjangan. Kemudian karena jangka waktu penggunaan yang terbatas tersebut, pemilik properti tidak bisa bebas melakukan perubahan-perubahan terhadap bangunan yang berdiri. Hal ini biasanya terjadi untuk pembelian rumah yang dikelola oleh developer tertentu, sehingga pemilik harus mematuhi aturan yang ditetapkan oleh developer. Dalam realitasnya, masih banyak pemilik tanah yang belum memiliki sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Milik atas tanahnya. Hal ini disebabkan oleh enggannya pemilik rumah meningkatkan status tanah menjadi hak milik. Pemilik rumah beranggapan bahwa meningkatkan status tanah dari rumah yang mereka tempati merupakan hal yang sulit dari segi memenuhi syaratnya. Kurang mengerti proses administratif ini bukan hanya yang menjadi hambatan pemohon dalam proses pengajuan memperoleh hak milik atas tanahnya tetapi menurut para pemohon biaya yang cukup besar dan juga kurang memahami dasar hukum untuk meningkatkan status tanah mereka menjadikan suatu kendala nya.

**Pelaksanaan peningkatan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor pertanahan**

Untuk mengetahui proses pemberian Hak Milik atas tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan menjadi rumah tinggal harus memperhatikan hal- hal sebagai berikut :

1. Pemohon Harus mengisi surat permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan yang diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
2. Pemohon juga harus melampirkan sertipikat tanah yang bersangkutan dalam permohonan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik karena sertipikat tersebut dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan dan sebagai alat bukti yang sah dalam kepemilikannnya
3. Bukti yang harus disertakan dalam penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa :
4. Mencantumkan foto copy Izin Mendirikan Bangunan dari Instansi yang berwenang yang menerangkan bahwa bangunan tersebut telah digunakan untuk rumah tinggal.
5. Surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah setempat yang menerangkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.
6. Permohonan harus disertai dengan melampirkan foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang ( SPPT ) dan foto copy Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB )
7. Untuk pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, identitas pemohon yang digunakan pemohon agar diperiksa tentang kepemilikan tanah yang dimohonkan tersebut. Keterangan tersebut terdapat dalam sertipikat yang dimohonkan peningkatan haknya.
8. Adanya bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan dimana bangunan tersebut berdiri.
9. Setelah semua dokumen yang diperlukan sudah lengkap, maka dokumen diserahkan ke loket II ( Loket penerimaan dan penyerahan surat yang bersifat tekhnis) dimana petugas melakukan penelitian dokumen yang diterima. Dokumen yang diteliti adalah kelengkapan yang menjadi syarat dalam permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.
10. Setelah selesai di loket II, pemohon datang ke loket III untuk melakukan pembayaran terhadap permohonan Hak Milik atas tanah. Petugas loket III bertugas melakukan pembayaran permohonan tersebut.
11. Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi ( PHI ) bertugas untuk meneliti dokumen. Dokumen yang diteliti adalah mengenai nama pemohon yang tertera dalam Identitas, apakah sama dengan yang terdapat pada sertipikat Hak Guna Bangunan ( HGB ). Apabila terdapat perbedaan nama, maka pemohon diharuskan mencantumkan keterangan pernyataan dari pemohon yang diketahui oleh Kepala Desa setempat. Setelah itu membuat disposisi atau membuat konsep buku tanah dan sertipikat baru serta mencoret buku tanah dan sertipikat lama.
12. Setelah disetujui oleh Kasubsi ( PHI ), maka dokumen dan konsep tanah serta sertipikat baru diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah ( P&PT ) untuk meneliti dokumen dan buku tanah sertipikat baru. Apabila telah disetujui, maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah akan membubuhkan paraf pada buku tanah dan sertipikat baru tersebut, dan selanjutnya diteruskan ke Kepala Kantor Pertanahan.
13. Kepala Kantor Pertanahan bertugas meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan serta memeriksa dokumen dan konsep buku tanah dan sertipikat baru. Apabila telah disetujui, maka Kepala Kantor Pertanahan membubuhi paraf pada buku tanah dan sertipikat baru. Selanjutnya Kepala Kantor menyerahkan dokumen dan buku tanah serta sertipikat kepada petugas pelaksana subsi PHI.
14. Petugas pelaksana subsi PHI mengadakan pembukuan, selanjutnya menyerahkan dokumen kepada petugas loket III untuk melakukan pembukuan. Selanjutnya menyerahkan dokumen tersebut pada petugas loket IV.
15. Petugas loket IV mempunyai tugas untuk membukukan daftar penyerahan hasil pekerjaan dan mencatat nomor pada sertipikat. Apabila sudah lengkap maka petugas menyerahkan dokumen yang harus diarsipkan kepada petugas arsip, serta menyerahkan sertipikat kepada pemohon. Untuk biaya yang harus dibayar oleh pemohon dalam mengajukan

Peningkatan Hak Milik dari Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Untuk pemberian Hak Milik dengan Keputusan ini harus dibayar uang pemasukan kepada Negara yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan, dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang berlaku tanggal 1 Juli 1998. Menurut ketentuan tersebut untuk pemberian Hak Milik atas tanah yang luasnya 600 M2 atau kurang uang pemasukannya adalah ( 1 % atau 0 rupiah).
2. Nilai Jual Objek Pajak ( NJOP ) yang digunakan dalam menghitung uang pemasukan tersebut adalah Nilai Jual Objek Pajak ( NJOP ) pada tanggal permohonan pendaftaran, yang dapat diketahui dari SPPT PBB yang copynya disertakan pada permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah yang luasnya 600 M2 atau kurang, yaitu bidang tanah yang uang pemasukannya ditetapkan lebih dari pada 0 %. Untuk keperluan ini diberikan ketentuan sebagai berikut :
   * + Permohonan pendaftaran Hak Milik yang disampaikan sesudah tanggal perhitungan uang pemasukannya dilakukan berdasarkan NJOP yang tercantum dalam SPPT PBB tahun yang bersangkutan.
     + Permohonan pendaftaran Hak Milik yang disampaikan sebelum tanggal perhitungan uang pemasukannya dilakukan berdasarkan NJOP yang tercantum dalam SPPT PBB tahun sebelumnya.
     + Untuk pendaftaran Hak Milik ini harus dibayar biaya pembuatan sertipikat menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional N0. 2 Tahun 1992

tentang biaya pendaftaran tanah. Oleh karena itu pemberian Hak Milik dengan keputusan ini merupakan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan ( baik yang masih berlaku maupun yang sudah habis jangka waktunya ) dan tidak ada perubahan nama pemegangnya, maka atas perolehan Hak Milik itu tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.[[6]](#footnote-6)

Didalam pasal 1 ayat 12 berisi tentang penjelasan mengenai Nilai Perolehan Tanah (NPT) yaitu hasil perkalian antara Luas Tanah dengan 57 Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), dan didalam ayat 13, Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) adalah nilai perolehan tanah yang tidak dikenakan uang pemasukan yang berdasarkan tidak kena Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang ditetapkan Menteri Keuangan bagi masing-masing daerah yang bersangkutan. Didalam melakukan peningkatan tidak boleh seperti yang tercantum didalam pasal 45 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 :

* 1. Sertifikat / Surat keterangan tentang keadaan Hak Atas Tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
  2. Perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 1 tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 2.
  3. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan / pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
  4. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ditentukan.
  5. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.
  6. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh Keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
  7. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 1 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.[[7]](#footnote-7)

**Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan peningkatan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor pertanahan**

Didalam pelaksanaan peningkatan hak atas tanah seringkali terdapat hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak BPN Kabupaten Kudus dengan pihak yang akan mengajukan peningkatan hak atas tanah. Hambatanhambatan yang dialami oleh BPN Kabupaten Kudus dalam proses peningkatan hak atas tanah adalah :

1. Pihak pemohon didalam melakukan proses peningkatan hak atas tanahseringkali tidak dilengkapi berkas permohonan dengan ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari tanah yang dimohon untuk ditingkatkan haknya.

2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilampirkan oleh pihak pemohon kebanyakan diterbitkan pada tahun 1970-an, sehingga menimbulkan keraguan, apakah bangunan tersebut masih untuk rumah tingggal atau sudah mengalami perubahan.

3. Didalam mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah sering kali terjadi perbedaan dalam hal alamat letak tanah dengan alamat yang tercantum didalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan yang tercantum didalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) padahal yang sebenarnya atau pada kenyataannya di lapangan menunjukkan obyek yang sama, karena seringkali terjadi perubahan nama jalan letak tanah itu berada.

4. SPPT PBB maupun pada sertifikat menunjukkan penggunaan tanahnya masih berupa tanah kosong, hal ini menyebabkan keraguan kepada pihak 59 BPN Kabupaten Kudus, apakah tanah tersebut masih berupa tanah kosong atau sudah ada bangunan diatasnya.

5. Kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang pentingnya proses peningkatan hak atas tanah.

6. Kurangnya kerja sama antara pihak BPN Kabupaten Kudus dengan aparataparat desa yang menyebabkan aparat desa tidak mengetahui / sedikit mengetahui mengenai peningkatan hak atas tanah. Hal-hal yang terjadi diatas merupakan hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak BPN Kabupaten Kudus didalam menangani proses peningkatan hak atas tanah.

Usaha BPN Kabupaten Kudus dadalam menangani permasalahan diatas dengan melakukan cara-cara sebagai berikut:

1. Pihak BPN Kabupaten Kudus akan mengembalikan kembali berkas permohonan peningkatan hak atas tanah apabila pihak pemohon tidak melengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) terlebih dahulu, baru setelah berkas lengkap diajukan kembali oleh pihak pemohon barulah pihak BPN Kabupaten Kudus mau menerima berkas tadi untuk diproses. Syarat-syarat yang harus dilengkapi didalam proses peningkatan hak atas tanah adalah :

♦ Sertifikat yang asli.

♦ Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) / PM 1 yaitu surat keterangan dari kelurahan untuk pengganti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

♦ Pajak Bumi dan Bangunan yang asli dan fotocopy tahun terakhir.

♦ Formulir pendaftaran.

♦ Membayar biaya dan pendaftaran sebesar Rp. 25.000,- Didalam melakukan proses peningkatan hak atas tanah dikenakan uang pemasukan ke kas negara dengan perincian yang sesuai dengan ketentuan PP No. 46 tahun 2002.

2. Untuk permasalahan Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan pada tahun 1970-an, maka pihak BPN Kabupaten Kudus melakukan pengecekan di peta ataupun melakukan pengecekan dilapangan untuk mengetahui penggunaan tanahnya, kemudian dari hasil penelitian tersebut dibuatkan berita acara.

3. Untuk alamat letak tanah yang berbeda didalam pencantuman di Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan yang dicantumkan di Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) maka pihak BPN Kabupaten Kudus menyarankan kepada pemohon untuk melengkapinya dengan surat pernyataan yang menunjukkan bahwa objek tanah tersebut satu dan diketahui oleh pihak Kelurahan.

4. Apabila ada keraguan dilakukan pengecekkan lapangan mengenai kondisi dilapangan, apabila masih berupa tanah kosong maka berkas permohonan tadi dikembalikan kepada pemohjon dan apabila sudah ada bangunan diatasnya maka dibuatkan berita acara selanjutnya berkas permohonan tersebut diproses sebagaimana mestinya.

5. Pihak BPN melakukan penyuluhan-penyuluhan mengenai pentingnya peningkatan hak atas tanah disetiap kecamatan.

6. Pihak BPN akan melakukan kerjasama dengan pihak aparat desa didalam memberikan penyuluhan-penyuluhan terhadap peningkatan hak atas tanah. Diatas telah diterangkan bagaimana pihak BPN Kabupaten Kudus didalam menangani hambatan-hambatan tersebut, misalnya dengan melakukan inisiatif untuk mengecek kondisi di peta dengan kondisi yang ada dilapangan. Sedangkan pihak pemohon didalam melakukan permohonan peningkatan hak atas tanahnya, sebenarnya tidak mengalami hambatan yang berarti, karena pihak pemohon di Kabupaten Kudus didalam melakukan peningkatan atas haknya sebagian besar diwakili oleh pihak ketiga dalam hal ini PPAT nya, jadi apabila ada persyaratan yang belum lengkap PPAT akan memberitahu kepada pihak pemohon peningkatan hak atas tanah tersebut untuk melengkapi persyaratan terlebih dahulu, baru setelah berkasnya lengkap PPAT baru mengajukannya kepihak Kantor Pertanahan untuk diproses. Bagi pihak pemohon yang melakukan proses peningkatannya sendiri, kebanyakan mereka belum mengetahui tentang ketentuan PP No. 46 Tahun 2002 mengenai tarif atas jeni penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional, yaitu dikenakan untuk tanah dengan taksiran harga diatas dari Rp. 50 juta, yang dikarenakan peraturan ini tergolong peraturan baru. Sedangkan Kecamatan di dalam proses peningkatan hak atas tanah ini tidak mempunyai peranan karena semuanya dilakukan oleh pemohon langsung ke Kantor Pertanahan, jadi pihak Kecamatan tidak bertanggung jawab atau berperan di dalam proses peningkatan hak atas tanah tersebut.

( Hasil wawancara dengan Bambang Haryanto H.S, SH., Kasubsi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah pada tanggal 21 Februari 2005). Begitu pula dengan pihak Kelurahan, yang hanya dilibatkam apabila pemohon tidak mempunyai IMB ( Ijin Mendirikan Bangunan ) oleh pihak kelurahan diberikan surat keterangan pengganti IMB atau PMI, 62 pihak Kecamatan dan Kelurahan dilibatkan hanya dalam proses pemberiaan penyuluhan mengenai peningkatan hak atas tanah. Masyarakat di dalam melakukan peningkatan hak atas tanah dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan bahwa Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak yang lain kemudian setelah ditingkatkan hak atas tanahnya, tanah tersebut mempunyai nilai jual yang lebih tinggi.

Semua pengajuan peningkatan hak atas tanah pasti diberikan selama berkas tidak bermasalah dan tanahnya dipergunakan untuk rumah tinggal maka pengajuan peningkatan hak diberikan, tetapi apabila tanahnya dipergunakan untuk usaha atau tanahnya terkena blokir oleh pihak lain ataupun kondisi dilapangan masih berupa tanah kosong maka tidak dapat diberikan Hak Milik.

**PENUTUP**

Pelaksanaan peningkatan Hak Atas Tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik Pada saat ini masih banyak masyarakat yang belum meningkatkan hak atas tanahnya, karena disebabkan dengan adanya beberapa hal yang berkaitan dalam memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan untuk melaksanakan peningkatan hak atas tanah adalah sebagai berikut : Sertipikat Hak Guna Bangunan yang asli pada saat mengajukan peningkatan hak atas tanah harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Pada kenyataannya masyarakat masih belum semuanya memegang sertipikat aslinya dan tidak dipegang oleh pemegang hak, karena sebagian besar sertipikat dipegang oleh Kantor Pertanahan dengan alasan penguasaan tanah sebagai pemegang hak belum lunas membayar angsuran pembelian tanah dan rumah. Masyarakat yang telah lunas membayar angsuran pembelian rumah dan tanah sekaligus menjadi pemegang hak akan memperoleh sertipikat Hak Guna Bangunan.

Pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal diberikan kepada Warga Negara Indonesia untuk tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang digunakan untuk rumah tinggal, baik yang berlaku maupun yang belum berlaku. Dalam hal ini pelaksanaan tanah yang dimohon harus berstatus Hak Guna Bangunan yang masih berlaku dan belum habis jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan. Dalam tata cara pemberian Hak Milik menurut Badan Pertanahan Nasional dan penetapan penilaian perolehan tanah tidak dikenakan uang pemasukan berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (POTKP). Jika 10.000.000,00 dan jika perhitungannya kurang dari nilai tersebut maka tanah tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan. Dalam mengajukan permohonan peningkatan Hak Atas Tanah untuk rumah tinggal, jangka waktu yang diberikan oleh Kantor Pertanahan tidak tepat waktu. Misalnya jangka waktu yang diberikan selama 20 hari, tetapi kenyataannya dalam waktu 20 hari masyarakat belum dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik atas tanah yang di mohonkannya. Dengan alasan banyaknya pemohon yang mengajukan permohonan peningkatan Hak Milik atas tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.

Status Hak Milik Secara psikologismasyarakat akan berusaha meningkatkan hak atas tanahnya menjadi berstatus hak milik yang akan banyak memberikan kewajiban bagi pemiliknya dan memberi kemantapan akan status tanahnya karena tanah yang berstatus Hak Milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya (Ramli Zein S.H, 1995:15) Hak atas tanah yang diperoleh orang atau badan hukum antara lain melalui suatu proses permohonan. Permohonan hak tersebut dengan cara mengajukan permohonan atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau pakai menurut kebutuhan akan fungsi hak atas tanah masing-masing. Seseorang yang telah memiliki tanah dengan hak guna bangunan atau hak pakai dapat meningkatkan menjadi hak milik.

Tujuan peningatan hak atas tanah ersebut adalah untuk memperoleh keyakinan dan kepastian hukum yang pada akhirnya terwujud suatu ketenangan dan kemungkinan kecil terjadi suatu sengketa. Hak milik merupakan hak atas tanah yang mempunyai status tinggi dibandingkan hakhak atas tanah yang lain, karena mempunyai sifat terkuat dan terpenuh. Dengan meningkatkan status hak atas tanah dari hak-hak yang lain, misalnya dari hak guna bangunan menjadi hak milik, maka seseorang tidak perlu lagi memperpanjang haknya. Peningkatan status hak atas tanah ini memberikan kedudukan hukum yang lebih tinggi sehingga timbulnya sengketa dikemudian hari sangat kecil. Peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik, menurut Pasal1 Kep. Meneg Agraria / Kepala BPN No. 6 Tahun 1998, ada dua cara :

1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah rumah tempat tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.

2. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh pemegang haknya tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik dari bekas pemiliknya.

1. Prosedur pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warga negara Indonesia selengkapnya dilakukan dengan prosedur operasional sebagai berikut
2. 1.Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1997 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). (Boedi Harsono , 2002 :2005). Pemilikan tanah perumahan yang berkapasitas hak secara merata dan menjangkau masyarakat ekonomi lemah perlu ditingkatkan, dan untuk mencapai tujuan diatas maka dibangun rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) yang nilainya tidak lebih dari Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah). Dengan keputusan ini, maka Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS diatas tanah negara, termasuk diatas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi hak milik.
3. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah. Pemilikan tanah perumahan yang berkapasitas hak secara merata dan menjangkau seluruh masyarakat perlu ditingkatkan, dan dalam rangka untuk mengusahakan pemilikan tanah peruntukan yang berkapasitas bagi pegawai negeri, perlu pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang dibeli pegawai negeri dari pemerintah. (Boedi Harsono, 2002 : 524).
4. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 6 Tahun 1998, tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.Rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan dan karena itu untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi warga Negara Indonesia perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut sendiri, dan berhubung dengan itu meningkatkan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. (Boedi Harsono, 2002 : 525)

**Dalam proses pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :**

1. Pemohon mengisi surat permohonan.
2. Permohonan dilampiri dengan sertipikat tanah yang bersangkutan.
3. Adanya bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal.
4. Foto copy SPPT PBB.
5. Identitas pemohon diperiksa, sesuai atau tidak dengan kepemilikan tanah yang dimohon
6. Bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan
7. Dokumen lengkap diserahkan pada loket III.
8. Setelah diloket III pemohon datang ke loket IV untuk melakukan pembayaran.
9. Lalu Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi ( PHI ) meneliti dokumen.
10. Setelah disetujui Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi ( PHI ) dokumen diserahkan pada seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah kemudian diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
11. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan permohonan dan diganti dengan sertipikat baru, kemudian diserahkan kembali pada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi ( PHI )
12. Untuk Kasubsi PHI mengadakan pembukuan dan menyerahkan kepada petugas loket VI.
13. Petugas loket VI mengembalikan kepada pemohon yang bersangkutan.

**Dalam proses peningkatan hak atas tanah juga terdapat beberapa hambatan / kendala, yaitu :**

1. Didalam melakukan peningkatan hak seringkali pemohon kurang mengerti tentang prosedur mengenai pningkatan hak tersebut yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai peningkatan hak tersebut, seperti dalam hal biaya, syarat-syaratnya, kegunaaan atau manfaat dari peningkatan hak tersebut.
2. Kendala yang kedua adalah dikarenakn kurangnya atau minimnya kerja sama antara pihak BPN dan pihak Kelurahan, sehingga sering menyulitkan pihak pemohon didalam melakukan peningkatan hak.
3. Kendala yang ketiga yaitu sering kali pihak pemohon kurang aktif didalam melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan dalam melaksanakan peningkatan hak atas tanah

**Sekarang masih banyak masyarakat yang belum meningkatkan hak atas tanahnya**, karena disebabkan ada beberapa kendala-kendala yang dihadapi masyarakat bahwa masyarakat belum semuanya memegang sertipikat yang aslinya dan Hak Milik untuk rumah tinggal diberikan kepada tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

*Efendi Perangin, 1991, HUKUM AGRARIA INDONESIA: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 95*

*Urip Santoso, 2014, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta: Kencana, hal.109*

*Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Universitas Negeri Semarang, lib.unnes.ac.id/6303/1/3824.pd, hal.3*

*Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989. Tentang Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang*

*Hukum Agraria Indonesia ( Himpunan Peraturan – peraturan Hukum Tanah ), Jakarta : Djambatan edisi revisi, 2002.*

1. . Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang Jl. Suryakencana No. 1, Kota Tangerang Selatan, e-mail [Th576553@gmail.com](mailto:Th576553@gmail.com) [↑](#footnote-ref-1)
2. . Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang Jl. Suryakencana No. 1, Kota Tangerang Selatan, e-mail

   [Fzaky4447@gmail.com](mailto:Fzaky4447@gmail.com) [↑](#footnote-ref-2)
3. Efendi Perangin, 1991, HUKUM AGRARIA INDONESIA: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 95 [↑](#footnote-ref-3)
4. Urip Santoso, 2014, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta: Kencana, hal.109 [↑](#footnote-ref-4)
5. Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Universitas Negeri Semarang, lib.unnes.ac.id/6303/1/3824.pd, hal.3 [↑](#footnote-ref-5)
6. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989. *Tentang Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang* [↑](#footnote-ref-6)
7. 7 Hukum Agraria Indonesia ( Himpunan Peraturan – peraturan Hukum Tanah ), Jakarta : Djambatan edisi revisi, 2002. [↑](#footnote-ref-7)