



**AKIBAT HUKUM PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL YANG DIBEBANI
HAK TANGGUNGAN MENJADI HAK MILIK
(Studi KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG)**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

Purwanto

B4B 008 205

PEMBIMBING :

Ana Silviana, SH. M.Hum

NIP : 19641118 199303 2001

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2 0 1 0**

**AKIBAT HUKUM PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL YANG DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN MENJADI HAK MILIK
(Studi KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERTANG)**

**TESIS
Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh
Purwanto
B4B 008 205**

PEMBIMBING :

**Ana Silviana, SH., M.Hum
NIP : 19641118 199303 2001**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2 0 10**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : Purwanto, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 05 Juni 2010

Yang Menyatakan

Purwanto

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT serta salawat dan salam semoga tetap tercurah kehadiran Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan seluruh pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan tesis ini dengan judul **AKIBAT HUKUM PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN MENJADI HAK MILIK (Studi KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERTANG)**.

Penulis hendak mengetahui prosedur dan pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik serta akibat hukumnya atas perubahan hak tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan selanjutnya penulis hendak mengkaji secara *yuridis empiris* lebih mendalam kedalam suatu karya ilmiah ini.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna oleh karena itu, guna perbaikan penulisan tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan

masukannya bagi penulis untuk menghasilkan karya ilmiah yang lebih baik di masa yang akan datang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini belum tentu selesai tanpa adanya pihak-pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, memberikan semangat dan motivasi serta memberikan data kepada penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Yth : Ibu Ana Silviana, S.H., MHum., selaku Dosen Pembimbing yang dengan tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dengan penuh kesabaran dan perhatiannya dalam memberikan pengarahan serta saran-saran kepada penulis.

Dalam kesempatan ini pula, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS, Med, Spd, And, Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof.Drs.Y. Warella, MPA, PhD selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, SH, MH, Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
7. Bapak Sonhaji, S.H., Mhum selaku Dosen Wali Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Bapak/Ibu Dosen pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah dengan tulus menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
9. Anggota Tim Review Proposal dan Tim Penguji Tesis, yang telah banyak meluangkan waktunya guna menilai kelayakan proposal dan menguji tesis dalam rangka menyelesaikan studi pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
10. Staf administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;
11. Bapak Eko Budihartono, Assistant Manager PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Karawaci..

12. Bapak Harsono SH, Notaris dan PPAT, Kabupaten Tangerang.
13. Bapak Ridwan Jauhari , SE, SH, MM, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
14. Bapak H. Bambang Mudiono, SH, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
15. Bapak Jemmy DW. A Ptnh, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
16. Bapak Drs. Susyono, Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
17. Para responden dan para pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini;

Akhir kata penulis, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan, pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya serta dapat membawa hikmah dan ridho Allah SWT., amiiin...!

Semarang, 5 Juni 2010

Penulis

ABSTRAK

Perubahan hak atas tanah pada hakekatnya adalah merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru yang jenisnya lain. Dengan hapusnya hak atas tanah semula tersebut maka hapus pula Hak Tanggungan yang membebaninya. Masyarakat pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan atas persetujuan kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan perubahan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik sesuai dengan PERMENAG/KBPN Nomor 5 Tahun 1998, tentang perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dan akibat hukumnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *juridis empiris*, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analisis, pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder serta metode analisis adalah analisis kualitatif, yang pengambilan kesimpulannya secara deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh penulis dari pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kurang diminati oleh masyarakat Kabupaten Tangerang dengan alasan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanahnya masih lama dan biaya yang timbul lebih baik dipergunakan untuk keperluan lainnya dan akibat hukum yang timbul atas perubahan hak tersebut adalah Hak Tanggungan yang membebaninya Hak Guna Bangunan gugur dengan sendirinya dengan hapusnya Hak Guna Bangunan yang telah menjadi Hak Milik.

Kesimpulan untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan maka dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas Hak Milik yang bersangkutan sebelum haknya didaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, guna kelangsungan jaminan pelunasan hutang debitor pemegang hak.

Kata kunci : *Perubahan Hak, Hak Tanggungan, Akibat Hukum.*

ABSTRACT

Residential land owner which have evenly right certainty and achieving those society should be improved. To get the purpose above, need to give a Land Property Right of residence for Individual Citizen of Indonesia. The alteration of land right, in essence, is a confirmation concerning the elimination of an Initial Land Right and the conferral of another type new land right. By the elimination of initial land right, so that the imposing bail rights will also eliminating. Society as holder of right for utilized building upon creditor acceptance of bail rights holder can submitting the alteration of its land right becomes property right as according to PERMENAG/KBPN No 5 Period 1998, about the alteration of land right for utilized building for residential does not imposed bail rights become property right on Land Affairs Office of Tangerang Regency and the Legal Effect.

The research method has been used within the research is empirical juridical approach method, research specification uses analysis descriptive, data collecting through primary and secondary data, and analysis method is qualitative analysis, which conclusion is made deductively.

The research result is obtained by alteration implementation of land right for utilized building for residence is imposed with bail rights become property right on Land Affairs Office of Tangerang regency has appropriate to procedure, regulation and legislation, however society of Tangerang regency are less interesting to enroll the right elimination with reason of the period of land right for utilized building is still need a long time and rather cost will used better to renovate their residence.

Conclusion for legal effect raised upon the right alteration is a bail rights imposing the right for utilized building is prematurely itself by the elimination of the right for utilized building has been a property right. To give legal security toward creditor as guarantee holder, so that, by making a letter of authority to imposing the bail rights (SKMHT) upon the pertinent property right before its right is enrolled to Land Affairs of Tangerang Regency as a fundamental of Bail Rights Document, in order to a survival of debtor settlement debt as right holder.

Keywords: the alteration of right for utilized building becomes property right

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR BAGAN	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Pemikiran	11
1. Kerangka Konsep.....	11
2. Kerangka Teori.....	12
a. Hak Milik.....	14
b. Hak Guna Bangunan	14
c. Hak Tanggungan.....	14

F. Metode Penelitian.....	15
1. Metode Pendekatan	16
2. Spesifikasi Penelitian	16
3. Sumber dan Jenis Data Penelitian	17
4. Subyek dan Obyek Penelitian.....	18
5. Teknik Pengumpulan Data.....	19
6. Teknik Analisis Data	21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.....	22
1. Hak Milik.....	22
a. Pengertian Hak Milik.....	22
b. Subyek Hak Milik	23
c. Terjadinya Hak Milik.....	24
d. Hapusnya Hak Milik	26
2. Hak Guna Bangunan	27
a. Pengertian dan Pengaturan Hak Guna Bangunan..	27
b. Subyek Hak Guna Bangunan	28
c. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	29
d. Ciri-ciri Hak Guna Bangunan	32
e. Hapusnya Hak Guna Bangunan	33
B. Hak Tanggungan.....	35
1. Pengertian Hak Tanggungan	35
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan	37

3. Asas-asas Hak Tanggungan.....	39
4. Obyek Hak Tanggungan	41
5. Subyek Hak Tanggungan.....	45
6. Janji-janji dalam Hak Tanggungan.....	48
7. Pembebanan Hak Tanggungan	49
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.....	51
9. Hapusnya Hak Tanggungan	53
C. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik	54
1. Tinjauan Perubahan Status Hak Atas Tanah	54
2. Dasar Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik	55
a. Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)	55
b. Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri Sipil.	57
c. Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal	59
d. Perubahan Hak Guna Bangunan Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebeani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.....	60

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten

Tangerang.....	67
1. Letak Geografis	67
2. Wilayah Kabupaten Tangerang.....	67
3. Gambaran Umum Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang	68
a. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi.....	68
b. Struktur Organisasi	71
B. Pelaksanaan Perubahan Status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.....	72
1. Tata Cara dan urutan Kegiatan	73
2. Proses Pendaftaran Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan Hapusnya Hak Tanggungan ...	76
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	81
C. Akibat Hukum Perubahan Status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.....	95

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	97
B. Saran	98

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

1. Tabel 1 Jumlah permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tahun anggaran 2005 sampai dengan tahun anggaran 2010 89
2. Tabel 2 Jumlah permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, berdasarkan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tahun anggaran 2005 sampai dengan tahun anggaran 2010 90
3. Tabel 3 Jumlah permohonan pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tahun anggaran 2005 sampai dengan tahun anggaran 2010 91

DAFTAR BAGAN

1. Bagan 1 Proses Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.... 78
2. Bagan 2 Proses pembebanahan Hak Tanggungan..... 84

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Wilayah Kecamatan dan Desa di Kabupaten Tangerang.
- Lampiran 2 : Surat Usulan Penelitian dan Tesis.
- Lampiran 3 : Surat Ijin Riset/ Penelitian.
- Lampiran 4 : Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang
- Lampiran 5 : Surat Keterangan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Karawaci.
- Lampiran 6 : Surat Keterangan dari Harsono, Sarjana Hukum Notaris dan PPAT Kabupaten Tangerang.
- Lampiran 7 : Surat Kuasa Pendelegasian Wewenang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting, artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan¹.

Negara berwenang mengatur penggunaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah. Tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan Negara dan rakyat².

Keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian lazim disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang di dalamnya diatur antara lain sejumlah hak yang dapat dimiliki oleh seseorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas tanah seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak menguasai dari Negara termasuk Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang kepada Negara untuk :

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2007), Hal. 70.

² Fia S Aji, *Peran Hak Pakai Dalam Pembangunan*, <http://fiaji.blogspot.com/> diakses, Tanggal 28 Desember 2009.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari Negara yang di maksud Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat di berikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak-hak atas tanah juga diatur dalam Ketentuan Pasal 16 ayat (1) yang menyebutkan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) 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
- h. Hak yang lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifat yang sementara sebagai yang di sebutkan dalam Pasal 53 (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa pertanian.”

Hak-hak atas tanah tersebut di atas semuanya memberikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Untuk memudahkan pengenalannya diadakan pengelompokan hak-hak atas tanah menjadi 2 (dua) yaitu hak-hak atas tanah Primer dan hak-hak atas tanah Sekunder. Hak-hak atas tanah Primer adalah hak-hak tanah yang diberikan oleh Negara, yaitu yang diberi nama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sedangkan hak-hak atas tanah Sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain, diantaranya Hak Guna

Bangunan di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara³.

Pasal 35 UUPA menyebutkan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang sampai dengan jangka waktu 20 tahun, atas permintaan pemegang haknya dengan melihat keperluan dan keadaan bangunannya. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu, dengan jangka waktu yang di berikan maka Hak Guna Bangunan menjadi hapus.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain⁴. Kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hak Guna Bangunan dapat di jadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Demikian ketentuan Pasal 39 UUPA jo pasal 33 ayat (1) PP. Nomor 40 Tahun 1996 hal ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1998), Hal. 64

⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal. 173.

Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang kemudian lazim disebut (UUHT), bahwa hak atas tanah yang dapat di bebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Pasal 8 (UUHT) menentukan bahwa pemberi HaK Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 9 (UUHT) menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik, hal ini diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Perubahan tersebut dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan disertai Sertipikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dimana objek Hak Tanggungan itu berada. Permohonan yang diajukan berfungsi sebagai pelepasan hak atas tanah kepada Negara dan sebagai permohonan Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan dan diubah menjadi Hak Milik mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut.

Permasalahannya adalah bagaimanakah pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dan akibat hukumnya terhadap kreditor dengan perubahan hak tersebut, apa yang menjadi jaminan bagi kreditor bagi pelunasan utang. Dalam konteks ini peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak

bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor. Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.

Bank dalam peranannya seperti yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya yang diperlukan guna menunjang kegiatan bisnis pada umumnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya.

Bank dalam penyaluran kredit tersebut dengan meminta jaminan merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian Bank sebagaimana ditentukan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit Bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh Bank adalah berupa tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan.

Dana perbankan yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit bukan dana milik Bank sendiri, tetapi dana yang berasal dari masyarakat, sehingga penyaluran dana kemasyarakat perlu dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, mengikatkan jaminan yang kuat dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap⁵.

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang akan ditingkatkan menjadi Hak Milik sebagai jaminan utang, maka untuk menjamin kepentingan Bank/kreditor yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan tersebut, sebelum perubahan hak di daftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak

⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2005), Hal. 2.

Tanggungan (SKMHT) kepada Bank atau kreditor dan setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah, dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT (Pasal 2 dan 3 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana obyek Hak Tanggungan tersebut berada atas beban biaya sepenuhnya menjadi tanggungan debitor.

Penulis memilih tempat penelitian di Kabupaten Tangerang, karena Kabupaten Tangerang merupakan daerah penyangga Ibu Kota Negara yang perkembangannya sangat pesat dalam pembangunan perumahan sehingga mempengaruhi Bank dalam menyalurkan kredit, utamanya kredit pemilikan rumah.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas penulis ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan perubahan status Hak Guna Bangunan atas rumah tinggal yang di bebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dan akibat hukum yang timbul atas perubahan hak tersebut terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan ?
2. Bagaimanakah akibat hukumnya dengan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui akibat hukumnya atas perubahan hak dari Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

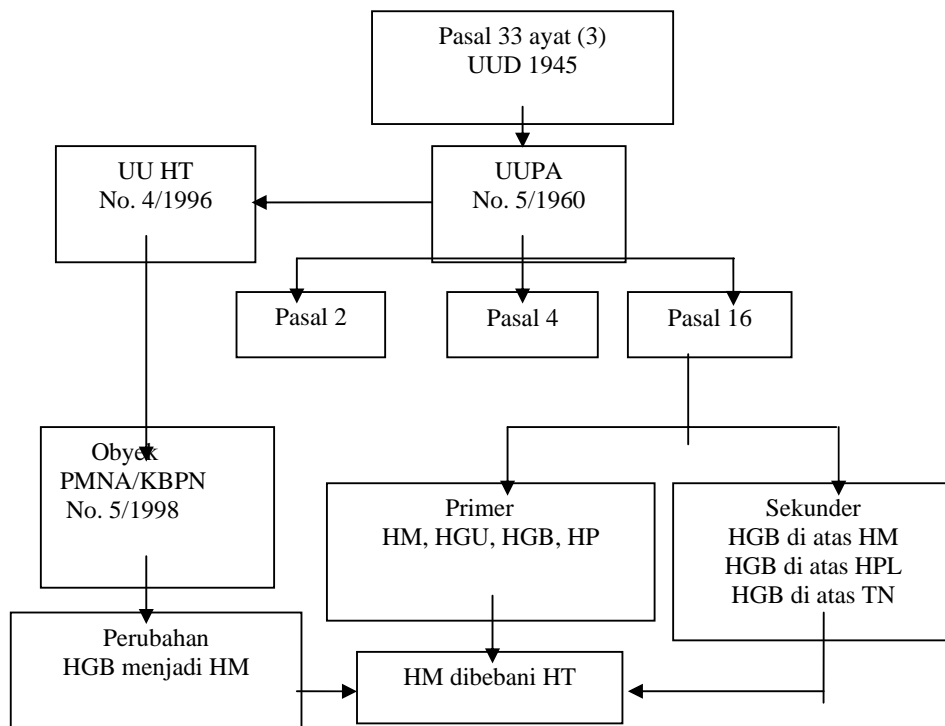
Memberikan sumbangan pemikiran dan untuk melengkapai bahan pustaka guna pengembangan ilmu hukum pada umumnya, hukum Agraria pada khususnya tentang peningkatan hak atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan dalam rangka memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah dan bangunan menurut Hukum Tanah Nasional.

2. Secara Praktis

Memberikan masukan bagi kepentingan Negara, masyarakat, dan pembangunan khususnya bidang hukum Agraria terkait dengan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konsep



2. Kerangka Teori

Penjelasan Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945 menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada dengan kata-kata "Bumi

dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”⁶.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan penjelasan resmi mengenai sifat dan lingkup Hak menguasai dari Negara sebagaimana ternyata dalam bunyi Pasal 1 UUPA, yang menyatakan bahwa :

”Seluruh wilayah Republik Indonesia adalah kesatuan tanah air dari rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Seluruh bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional”⁷.

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Pasal 16 UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ialah :

- 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,
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 UUPA.

Untuk memudahkan pengenalan hak-hak atas tanah maka diadakan pengelompokan hak-hak atas tanah menjadi 2 (dua) yaitu :

- a. Hak-hak atas tanah Primer, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, yaitu yang diberi nama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

⁶ Penjelasan UUD 1945 Pasal 33 ayat (2).

⁷ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2007), Hal .XXXVIII

- b. Hak-hak atas tanah Sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain, diantaranya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara⁸.

a. Hak Milik

Hak Milik yaitu hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh. (Pasal 20 UUPA). Hal ini diartikan bahwa antara hak-hak atas tanah Hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh. Yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan atau digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

c. Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan atas permohonan debitur dan dengan persetujuan kreditor dapat diubah status haknya menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri Negara

⁸ Supriyadi, *Op. Cit*, Hal. 64

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran (*truth*) yaitu keinginan melihat dan memahami segala sesuatu secara utuh dan mendalam, dan itulah proses pemaknaan⁹.

Metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian dilapangan kemudian dikaji berpedoman pada peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka lainnya yang bertujuan mencari kaedah, norma atau *das sollen* dan perilaku dalam arti fakta atau *das sein*, alasan penulis menggunakan metode ini adalah untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan tentang perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dalam upaya kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*¹⁰, yaitu studi untuk menentukan fakta berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, dengan akurasi data berdasarkan hukum positif yang pernah berlangsung berupa data inventarisasi perundang-undangan, dikaitkan dengan

⁹ H.R. Otje Salman soemadiningrat dan Anton Freddy Susanto, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*, (Bandung : Refika Aditama, 2005), Hal. Xiii..

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta :Ghalia Indonesia, 1994), Hal. 97.

penelitian di lapangan, dengan pengertian bahwa data yang dihasilkan akan mempertegas hipotesa dalam menyusun masalah perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik berdasarkan Undang-Undang.

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode *deduktif* yaitu suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data Primer yaitu data diperoleh langsung dari sumbernya melalui penelitian lapangan yang dihimpun dari sampel yang dijadikan responden melalui wawancara/*interview*, yaitu cara pengumpulan data dengan cara tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian¹¹.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum meliputi bahan hukum Primer, maupun bahan hukum Sekunder (buku-buku, majalah, surat kabar, internet).

Data Sekunder diperlukan untuk melengkapi data Primer.

4. Subyek dan Obyek Penelitian

a. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah narasumber/responden yang diwawancarai oleh penulis. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi untuk bertanya langsung kepada yang diwawancarai. Wawancara merupakan proses interaksi dan komunikasi. Hasil Wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus

¹¹ Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : Rineka Cipta, 1998), Hal. 62

informasi. Faktor-faktor itu adalah pewawancara, yang diwawancarai, topik penelitian yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan situasi wawancara¹².

Subyek penelitian yang dijadikan responden adalah :

1. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
2. Pejabat PT. Bank Tabungan Negara, Tbk, Kantor Cabang Karawaci-Tangerang.
3. Notaris dan PPAT Harsono, Sarjana Hukum, di Kabupaten Tangerang.
4. 2 (dua) orang Debitur PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Kantor Cabang Karawaci-Tangerang.

b. Obyek penelitian

Obyek penelitian ini adalah Perubahan Status Hak Guna Bangunan Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data Primer adalah data dasar yang diperoleh penulis dari penelitian lapangan, dengan cara melakukan wawancara dengan responden yaitu masyarakat (selaku debitur) dan Bank (selaku kreditor), dengan nara sumber Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara melakukan analisis terhadap undang-undang, peraturan-peraturan dan bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan penelitian meliputi hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian, yaitu :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perbankan.

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, Hal. 63

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.
- 9) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu Karya Ilmiah para Sarjana, hasil-hasil penelitian, buku-buku, majalah, surat kabar, dan internet.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara *deskripsi kualitatif* yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara *deduktif*, yaitu dari hal bersifat umum menuju sifat yang bersifat khusus¹³.

¹³ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, (Bandung : Mandar Maju, 1995), Hal. 65.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan

1. Hak Milik

a. Pengertian Hak Milik

Hak milik atas tanah dalam pengertiannya sebagaimana tercantum di dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Maka dengan demikian sifat –sifat Hak Milik adalah ¹⁴ :

1. Turun temurun, artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.
2. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
3. Terpenuh, artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat diusahakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
4. Dapat beralih dan dialihkan.
5. Dapat dibebani Hak Tanggungan.
6. Jangka waktunya tidak terbatas.

b. Subyek Hak Milik

Pasal 21 UUPA disebutkan tentang subyek yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu :

1. Hanya Warga Negara Inc ²² dapat mempunyai Hak Milik.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1* (Jakarta : Djambatan, 2007), Hal. 556

2. Badan Hukum yang oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah).
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Ayat (3) Pasal ini.

Jadi menurut ketentuan Undang-Undang yang dapat mempunyai Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Selanjutnya untuk badan-badan hukum yang tidak ditunjuk berdasarkan PP. 38 Tahun 1963 tertutup untuk mempunyai hak dengan Hak Milik di Indonesia.

c. Terjadinya Hak Milik

Pasal 22 UUPA disebutkan bahwa Hak Milik atas tanah dapat terjadi dengan dua cara, yaitu :

1. Dengan cara peralihan hak, hal ini berarti ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan suatu Hak milik.

2. Dengan cara menurut Hukum Adat, dengan Penetapan Pemerintah, dan karena ketentuan Undang-Undang¹⁵.

Hak Milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan.

Pendaftaran tersebut bertujuan dalam rangka mendapatkan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pemindahan hak tersebut.

Penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undang demikian yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Artinya bahwa Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Milik dapat dipindahkan haknya melalui jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hak lain.

Perbuatan hukum tersebut pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, namun sampai sekarang peraturan pemerintah tersebut belum ada. Hanya dibatasi lebih lanjut bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Ketentuan ini untuk membatasi atau pelaksanaan lebih lanjut dari Pasal 21 UUPA (Pasal 21 jo Pasal 26 UUPA).

d. Hapusnya Hak Milik

¹⁵ Saleh K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1992), Hal 18.

Hapusnya Hak Milik menurut Pasal 27 UUPA akibatnya :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara , karena :
 - a. Pencabutan berdasarkan Pasal 18 (UU Nomor 2 Tahun 1961).
 - b. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya (keppres Nomor 55 Tahun 1993).
 - c. Ditelantarkan.
 - d. Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.

2. Tanahnya musnah.

Tanah musnah kalau menjadi hilang karena proses alamiah ataupun bencana alam, hingga sama sekali tidak dapat dikuasai lagi secara fisik dan pula tidak dapat dipergunakan lagi, karena secara fisik tidak dapat diketahui lagi keberadaannya, kiranya sudah dengan sendirinya hak yang bersangkutan menjadi hapus.

2. Hak Guna Bangunan

a. Pengertian dan Dasar Pengaturan Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dalam pengertiannya sebagaimana tercantum di dalam Pasal 35 UUPA ayat (1) adalah Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak Guna Bangunan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam Ayat (1) dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain¹⁶.

Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak atas tanah yang memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang ada di atasnya.

¹⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal. 560.

Hak Guna Bangunan berbeda dengan Hak Guna Usaha, karena Hak Guna Bangunan tidak mengenai tanah pertanian dan tidak diberikan wewenang untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

PP. Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah, Pasal 21 berisi tentang tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

1. Tanah Negara.

Terjadinya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

2. Tanah Hak Pengelolaan.

Terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

3. Tanah Hak Milik.

Terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan didaftarkan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan dan hal tersebut mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan.

b. Subyek Hak Guna Bangunan

Pasal 36 UUPA disebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA dalam jangka waktu satu (1) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain

yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

c. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah dapat terjadi dengan dua cara, yaitu :

1. Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara karena penetapan pemerintah.
2. Mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran termaksud merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39 UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 25 PP. Nomor 40 Tahun 1996, yaitu dijelaskan lebih lanjut bahwa :

1. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Tanahnya masih dipergunaakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - b. Syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
 - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
3. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, atas kesepakatan pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat boleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Pasal 30 PP. Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus Kepala Kantor Pertanahan.

d. Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Ciri-ciri Hak Guna Bangunan adalah :

1. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, walaupun tidak sekuat Hak Milik.

Hak Guna Bangunan tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh sebab itu Hak Guna Bangunan merupakan hak yang wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA jo Pasal 10 PP. Nomor 10 Tahun 1971).

2. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain dengan cara diwariskan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat oleh pemegang haknya (Pasal 35 Ayat (3) UUPA).

3. Hak Guna Bangunan mempunyai waktu terbatas.

Hak Guna Bangunan dapat berakhir dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat (1), (2) UUPA).

4. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA).

5. Hak Guna Bangunan dapat dilepaskan.

Hak Guna Bangunan dapat dilepaskan haknya oleh pemegang haknya kepada Negara, dan tanah tersebut menjadi Tanah Negara (Pasal 40 huruf c UUPA).

e. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hapusnya Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 PP. Nomor 40 Tahun 1996, karena.

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya.

2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a). Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996.
 - b). Tidak dipenuhinya syarat-syarat dan kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.
 - c). Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap .
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan Pasal 20 ayat (2) PP. Nomor 40 Tahun 1996.

Hak Guna Bangunan dalam rangka penguatan hak dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, dengan syarat-syarat :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan Warga Negara Indonesia yang luasnya 600 M² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada pemegang haknya dengan Hak Milik.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan 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 haknya.

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain¹⁷.

Hak Tanggungan mendapat pengaturan dalam UUHT yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Hukum Tanah Nasional didasarkan kepada Hukum Adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Asas-Asas Hukum adat penerapannya tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat Hukum Adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagai mana dimaksud di atas. Hal tersebut sudah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-

¹⁷ Purwahit Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT* (Semarang : Fakultas Hukum Undip Semarang, 2008), Hal 51.

pihak dalam Akta Pembeian Hak Tanggungan. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain¹⁸.

Bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang berada di atas permukaan bumi di atasnya sehingga yang demikian tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut UUHT.

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Hak Tanggungan (HT) sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat mempunyai ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminan oleh tangan siapa pun obyek itu berada (*droid de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT;
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain terhadap tanah yang dijaminan¹⁹.

Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*). Kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi *preferensi* piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Pasal 7 UUHT, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi

¹⁸ *Ibid*, Hal. 52

¹⁹ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan* (Bandung : Alumni, 1999), Hal. 15.

kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Hak Tanggungan mempunyai ciri yang kuat sehingga mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan dalam eksekusi telah diatur oleh hukum acara perdata yang telah berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang Hak Tanggungan dalam UUHT, yaitu mengatur lembaga *Parate Executie* sebagaimana, dimaksud dalam pasal 224 reglemen indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Hukum Acara untuk daerah luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera*).

Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-asas Hak Tanggungan adalah :

a. Asas Publisitas

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa "pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikat pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hak-hak yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal

demikian hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagai mana dimaksud pada ayat (2). Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi²⁰.

Asas tidak dapat dibagi-bagi ini ada pengecualiannya sebagaimana terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 2 ayat (2) UUHT ini, apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asal hak itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

4. Obyek Hak Tanggungan

²⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, Hal. 55

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan (Pasal 25, 33 dan 39 UUPA), Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dan Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU Nomor 16 Tahun 1985), serta berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Asal hal itu secara tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberiannya²¹.

Hak atas tanah untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah harus memenuhi berbagai syarat, yaitu :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh Undang-Undang.

Dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

²¹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal. 423.

Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakekat perwakafan. Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Demikian juga Hak Pengelolaan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan hutang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara. Sebagai Hak Pakai yang didaftarkan itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksud itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Jaminan Fidusia namun sekarang dalam UUHT Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan bagi para pemegang haknya yang sebagian besar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Hak Pakai atas tanah Negara yang walaupun wajib didaftarkan, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial, dan Hak Pakai atas nama perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Hak Guna Bangunan dalam Pasal 39 UUPA dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, walaupun Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu, dengan jangka waktu

paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang haknya dengan melihat keperluan dan keadaan bangunannya.

Pasal 25 UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, karena Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selain, sepanjang tidak ada larangan untuk itu. Pengertian terkuat adalah bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lainnya. Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan. Istilah terkuat dan terpenuh bukan berarti tidak terbatas, tetapi telah dibatasi dengan kepentingan masyarakat dan orang lain sehingga diluar batas itu seorang pemilik mempunyai wewenang yang luas, dan ia memiliki kebebasan untuk mempergunakan tanahnya daripada pemegang hak-hak yang lain.

Pasal 4 ayat (4) UUHT selanjutnya dinyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.

5. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan yang dimaksud dalam UUHT adalah pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan.

a. Pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak

Tanggung dilakukan. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT, sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya Hak Tanggungan, yang sepanjang mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah Hak Tanggungan yang diberikan lahir.

Hak Tanggungan pada waktu diberikan di hadapan PPAT kewenangan tersebut tidak wajib harus dibuktikan dengan sertipikat. Kalau tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, pembuktiannya dapat dilakukan dengan alat-alat pembuktian yang lain untuk dapat memberi keyakinan pada PPAT mengenai kewenangan pemberi Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 UUHT, menunjuk pada “bukti pemilikan berupa girik, petuk pajak dan lain-lain yang sejenis yang disebut dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan”. Girik atau petuk pajak tersebut menurut hukum dan sesuai dengan fungsinya bukan merupakan surat tanda bukti kepemilikan, tetapi bisa digunakan sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Hal demikian itu mengandung resiko, yang harus dipertimbangkan oleh pihak kreditor dalam menerima tanah sebagai jaminan.

Kewenangan pemberi Hak Tanggungan perlu diperhatikan pula dalam ketentuan Pasal 35 dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang kewenangan suami dan istri untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama, yang masing-masing dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain dan bisa juga debitor bersama pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun juga bisa pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah berikut benda-benda lain (bangunan, tanaman dan/atau hasil karya) milik orang perseorangan atau badan hukum lain dari pada pemegang hak atas tanah, maka pihak pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, yang hal ini wajib disebut dalam APHT yang bersangkutan.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 UUHT menentukan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, kecuali dalam keadaan yang di sebut dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf c UUHT, maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara asing atau badan hukum indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

6. Janji-Janji Dalam Hak Tanggungan

Pasal 11 ayat (2) UUHT menentukan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT itu bersifat *fakultatif* dan tidak *limitatif*. Bersifat *fakultatif* karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya sedangkan bersifat tidak *limitatif* karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.

Obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan jika debitur cidera janji. Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila cidera janji, batal demi hukum. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi Hipotik, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1178 ayat (1) KUHPerdara. Janji yang demikian ini dikenal dengan sebutan *vervalbeding*.

7. **Pembebanan Hak Tanggungan**

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 10 UUHT didahului dengan janji-janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT Wajib

mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah lainnya yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur PPAT (Pasal 13 UUHT).

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Dengan adanya tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, sehingga asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak boleh memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.

- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperlukan penggunaan SKMHT. SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan di atas (Pasal 15 ayat (1) UUHT) dan apabila tidak dipenuhi maka SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas demikian penjelasan dari Pasal 15 ayat (1) UUHT.

SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut sudah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT. Batas penggunaan SKMHT sebagaimana dimaksud Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib di ikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, sedangkan batas penggunaan SKMHT mengenai tanah yang belum didaftar wajib di ikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan batal demi hukum.

9. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 UUHT menentukan hapusnya Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan dengan sifat *accessoires*-nya, maka adanya Hak Tanggungan tergantung dengan adanya piutang yang dijamin pelunasannya, apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Hak Tanggungan hapus karena dilepaskan Hak Tanggungannya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan hapus karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

C. Perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

1. Tinjauan Perubahan status Hak Atas Tanah

Rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan dan karena itu untuk menjamin kepemilikan rumah tinggal bagi Warga Negara Indonesia perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri.

Hak atas tanah dapat diperoleh orang perseorangan ataupun badan hukum diantaranya melalui suatu permohonan hak yang diajukan oleh pemohon atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai yang sesuai dengan keperluan dan fungsinya.

Tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan dipergunakan untuk rumah tempat tinggal dengan syarat-syarat

yang ditetapkan di dalamnya, melalui prosedur yang singkat dan murah, dengan keputusan yang bersangkutan secara umum diubah atau diberikan dengan Hak Milik. Adapun pertimbangannya adalah, bahwa sesuai dengan semangat dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Milik yang tidak dibatasi jangka waktu berlakunya, adalah hak atas tanah yang paling tepat bagi Warga Negara Indonesia, untuk keperluan pribadi dan keluarganya²².

Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang diubah menjadi Hak Milik bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah, bahwa antara hak-hak atas tanah Hak Miliklah yang paling kuat dan terpenuh, yaitu mengenai tidak adanya batas penguasaan tanahnya dan luas ruang lingkup penggunaannya.

2. Dasar Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

a. Pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)

Pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hak secara merata dan menjangkau masyarakat ekonomi lemah perlu ditingkatkan, dan untuk mencapai tujuan diatas perlu memberikan Hak Milik atas tanah yang diatasnya dibangun Rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) yang nilainya tidak lebih dari Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), diatur dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah sederhana (RS).

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS di atas Tanah Negara ataupun di atas Tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia, dengan Keputusan Menteri ini atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik.

²² Boedi Harsono, *Ibid*, Hal. 535.

Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Harga perolehan tanah dan rumah, dan nilai jual obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan tanah dan rumah tersebut tidak lebih dari Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).
2. Luasnya tidak lebih dari 200 M².
3. Diatasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan²³.

b. Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah

Tanah untuk rumah tinggal yang dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah dalam rangka untuk mengusahakan pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hak, perlu memberikan Hak Milik atas tanah untuk perumahan tersebut sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.

Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah adalah :

1. Tanah yang diatasnya berdiri rumah Negara Golongan III yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri.
2. Tanah yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku, yang diatasnya berdiri rumah tinggal atau yang dimaksudkan untuk rumah tinggal.

²³ Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan 1988-1998, *Ibid*, Hal. 1948.

Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah dan telah dilunasi harganya, diberikan kepada Pegawai Negeri yang bersangkutan dengan Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang berasal dari tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah dan masih atas nama Pegawai Negeri yang bersangkutan atau ahli warisnya, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberkikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.

Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli Pegawai Negeri dari Pemerintah yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh Pegawai Negeri yang bersangkutan atau ahli warisnya diberikan Hak Milik kepada Pegawai Negeri yang bersangkutan atau ahli warisnya²⁴.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 3 Februari 1998 Nomor 110-288, yang mengantarkan keputusan tersebut, dijelaskan, bahwa keputusan ini dikeluarkan untuk melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal bagi Warga Negara Indonesia, dalam hal ini Pegawai Negeri, sebagaimana tercermin dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli dari Pemerintah itu adalah tanah yang di atasnya berdiri rumah Negara golongan III, yang dibeli oleh Pegawai Negeri dan tanah yang telah dibeli Pegawai Negeri dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku, yang di atasnya berdiri rumah tinggal. Tanah-tanah tersebut umumnya, setelah dipenuhi pembayaran harganya, dikuasai oleh Pegawai Negeri yang bersangkutan dengan Hak Guna Bangunan atau bahkan dengan Hak Pakai, yang jangka waktunya terbatas. Karena harganya sudah dibayar secara penuh,

²⁴ Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan, Tahun 1988-1998, *Op. Cit*, Hal. 2136.

seharusnya tanah-tanah tersebut diberikan dengan Hak Milik. Hal itu adalah sejalan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyediakan Hak Milik, sebagai hak yang terkuat bagi perseorangan Warga Negara Indonesia. Dengan demikian maka, Pegawai Negeri yang telah mengabdikan dirinya untuk kepentingan negara dan bangsa, dapat merasa tenang dalam menjalani masa pensiunnya, karena tanah tempat rumah tinggalnya dilandasi dengan hak yang tidak ditentukan jangka waktunya, sehingga ia tidak perlu merasa khawatir akan kelangsungannya.

c. Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

Tanah yang dipunyai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat diubah atau diberikan Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Keputusan ini merupakan pernyataan hapus secara umum Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan Warga Negara Indonesia, yang luasnya 600 m² atau kurang, dan sekaligus penetapan pemberian Hak Milik atas tanah tersebut secara umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) UUPA. Pemegang hak yang bersangkutan dapat langsung mendaftarkan Hak Milik tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan. Penetapan pemberian Hak Milik atas tanah tersebut secara umum kepada Warga Negara Indonesia, yang mempunyai tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sudah habis jangka waktunya, asal tanah yang bersangkutan luasnya tidak lebih dari 600 m² dan masih dikuasai oleh bekas pemegang haknya.

d. Perubahan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik

- 1) Pengertian perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik

Perubahan Hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah yang baru yang lain jenisnya.

Perubahan hak atas tanah pada hakekatnya merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru yang jenisnya lain. Hapusnya hak atas tanah semula tersebut maka hapus pula Hak Tanggungan yang membebaninya.

- 2) Dasar Hukum perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan

Tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat diubah menjadi Hak Milik atas pernyataan persetujuan dari kreditor, hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

Peraturan ini menegaskan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku dalam hal dilakukan perubahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Khususnya perubahan hak-hak yang dibahas dalam uraian di atas. Dengan menjadi hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Maka dapat dimengerti, bahwa para kreditor pemegang Hak Tanggungan itu berkeberatan akan diubahnya hak hak yang bersangkutan, tanpa kepastian mengenai jaminan untuk pelunasan kredit yang diberikannya. Akibatnya, pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang sedang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat mendaftarkan perubahan

hak yang dipunyai menjadi Hak Milik, apabila tidak melunasi terlebih dahulu atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

3) Tujuan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan

Pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut, terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain perlu diberikan jalan keluarnya. Di lain pihak tetap memberi kepastian kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya.

Perubahan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut menjadi Hak Milik, selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, juga menguntungkan kreditor. Dengan tidak adanya lagi batas jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, pelunasan kreditnya jadi lebih terjamin. Selain itu perubahan haknya menjadi Hak Milik akan memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya, tanpa khawatir Hak Tanggungannya hapus, karena hak atas tanah yang dijadikan jaminan berakhir jangka waktunya. Oleh karena itu, demikian dinyatakan dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 3 Agustus 1998 Nomor 110-2666, diharapkan dalam proses perubahan hak itu semua pihak dapat saling membantu.

Perubahan ini merupakan pelaksanaan kebijakan pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan Warga Negara Indonesia yang jumlahnya meliputi jutaan bidang, mempunyai akibat positif bagi kantor Pertanahan menjadi lebih ringan dan efisien, karena tidak perlu lagi pemegang hak atas tanah yang haknya habis jangka waktunya datang untuk mohon pembaharuan atau memperpanjang jangka waktunya.

Jalan keluar yang dimaksudkan di atas adalah memberikan kepastian kepada kreditor, bahwa kreditnya akan dijamin dengan Hak Tanggungan baru atas Hak Milik yang akan diperoleh pemberi Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan SKMHT) kepada kreditor, sebelum Hak Milik yang diperolehnya dimohonkan pendaftaran. Pemberian kuasa tersebut sah menurut hukum, karena sudah ada kepastian, bahwa pemberi kuasa itu akan memperoleh Hak Milik yang akan dibebani Hak Tanggungan yang bersangkutan. SKMHT tersebut kemudian dapat digunakan oleh kreditor, selaku kuasa pemegang Hak Milik, melakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atas Hak Milik tersebut. Dengan sendirinya untuk keperluan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungannya, diberikan juga kuasa kepada kreditor untuk menerima sertipikat Hak Milik tersebut setelah selesai didaftar.

4) Prosedur perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak milik

Prosedur pendaftaran perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, diajukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan/Kota setempat dengan surat sesuai bentuk yang telah disediakan dengan disertai :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan.
- b. Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- c. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- d. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa :
 1. fotocopy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
 2. surat keterangan Kepala Desa/Lurah setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- e. Fotocopy SPPT PBB tahun terakhir.

- f. Fotocopy Identitas pemohon.
- g. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 (lima ribu) M².

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berdasarkan permohonan tersebut mengeluarkan surat perintah setor sesuai dengan tarif biaya pelayanan pendaftaran tanah dalam rangka Perubahan Hak dan Pelayanan Pemeliharaan Pendaftaran Tanah berdasarkan PP. Nomor 13 Tahun 2010, tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah).

PPAT yang bertugas membuat SKMHT dan APHT-nya juga diharapkan pemahaman mengenai arti kebijakan pemerintah dalam pemberian Hak Milik tersebut dan bantuan dalam penetapan biaya pembuatannya. Dalam Pasal 4 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998 ditetapkan bahwa biaya pembuatan SKMHT dan APHT bagi tanah untuk RSS/RS tidak lebih dari Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah) dan bagi tanah untuk rumah tinggal lainnya Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

1. Letak Geografis

Kabupaten Tangerang secara geografis terletak pada $106^{\circ} 20'$ – $106^{\circ} 43'$ Bujur Timur dan $6^{\circ} 00'$ - $6^{\circ} 20'$ Lintang Selatan, dengan batas–batas wilayah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara Laut Jawa;
- b. Sebelah Timur Kota Tangerang dan Provinsi DKI Jakarta;
- c. Sebelah Selatan Kabupaten Bogor;
- d. Sebelah Barat Kabupaten Serang.

Letak geografis yang sedemikian tersebut sangat menguntungkan bagi Kabupaten Tangerang, terutama dalam pengembangan ekonomi wilayah.

2. Wilayah Kabupaten Tangerang

Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berada dalam Komplek Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang Jalan Haji Abdul Hamid Kavling nomor 8 Tigaraksa, Tangerang, yang berdiri di atas tanah seluas 9.870 M^2 dengan luas bangunan 2.800 M^2 .

Luas wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah 111.038 Ha (termasuk Kota Tangerang Selatan yang disahkan pada bulan Oktober 2008) atau 12% dari luas wilayah Provinsi Banten yaitu 878.881 Ha , dengan jumlah bidang tanah sebanyak $\pm 1.370.000$ bidang.

Penggunaan Tanah di wilayah Kabupaten Tangerang dengan komposisi untuk Pertanian seluas 75.528,35 Ha dan Non Pertanian seluas 35.509,65 Ha (industri, pergudangan, perumahan, dan lain-lain).

Kabupaten Tangerang secara administrasi dibagi menjadi 36 wilayah Kecamatan meliputi 328 Desa dan Kelurahan, sedangkan sebanyak 6 wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Pondok Aren, Ciputat, Ciputat Timur, Serpong, Serpong Utara dan Setu masuk kedalam wilayah Kota Tangerang Selatan.

3. Gambaran Umum Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

a. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kedudukan, Tugas pokok dan fungsi Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

1. Kedudukan Kantor Pertanahan

a. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten atau Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung

kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor – kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

b. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Partanahan Nasional di Kabupaten atau Kota yang bersangkutan.

2. Tugas Pokok Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan dalam lingkup wilayah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

3. Fungsi Kantor Pertanahan

a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan.

b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi dibidang pertanahan.

c. Pelaksanaan survey, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survey potensi tanah.

d. Pelaksana penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan tanah wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu.

- e. Pengusulan dan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah asset pemerintah.
- f. Pelaksana pengendalian pertanahan, pengolahan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- g. Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan.
- h. Pengkoordinasi pemangku kepentingan pengguna tanah.
- i. Pengelola Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS).
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pembagian.
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumber daya pertanahan.
- m. Pelaksana urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

b. Struktur Organisasi

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, pengaturan tentang struktur organisasi kantor pertanahan adalah sebagai berikut :

1. Kepala Kantor
 - a. Kepala Sub Bagian Tata Usaha
 - b. Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan
 - c. Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian
2. Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan
 - a. Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
 - b. Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah
3. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
 - a. Sub Seksi Penetapan Hak
 - b. Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah
 - c. Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - d. Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT
4. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan
 - a. Sub Seksi penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
 - b. Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah
5. Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat
 - a. Sub Seksi Pengendalian Pertanahan
 - b. Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat

6. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

- a. Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan
- b. Sub Seksi Perkara Pertanahan

B. Pelaksanaan Perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik

Orang perseorangan Warga Negara Indonesia yang memiliki tanah untuk rumah tinggal yang luasnya 600 M² atau kurang dengan status tanah Hak Guna Bangunan dan sedang dibebani Hak Tanggungan, atas persetujuan pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan Hak Milik pada kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, mengatur tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan. Peraturan ini menegaskan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku dalam hal dilakukan perubahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, khususnya dalam pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik berdasarkan:

- a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal sangat sederhana (RSS) dan

rumah sederhana (RS) jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998.

- b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.
- c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

1. Tata Cara dan Urutan Kegiatan

Tata cara dan urutan kegiatan perubahan Hak Guna Bangunan atas rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut :

- a. Pemohon (debitur) mengajukan permohonan persetujuan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Karawaci-Tangerang (kreditor), mengenai akan dimohonkannya Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- b. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh debitur kepada kreditor, untuk membebaskan Hak Tanggungan atas Hak Milik yang akan diperoleh debitur pemegang Hak Guna Bangunan, sebagai perubahan Hak Guna

Bangunan yang bersangkutan dihadapan PPAT Harsono, Sarjana Hukum.

- c. Debitor memberikan Surat Kuasa Subtitusi kepada PPAT Harsono, Sarjana Hukum, untuk mengurus segala sesuatu sehubungan dengan permohonan perubahan Hak tersebut.
- d. Kreditor memberikan surat persetujuan kepada debitor mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi Hak Milik, disertai dengan :
 1. Penyerahan sertipikat Hak Tanggungan oleh kreditor kepada debitor atau kuasanya, dan
 2. Penyerahan kembali sertipikat Hak Guna Bangunan oleh kreditor kepada debitor atau kuasanya.
- e. Pengajuan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan menjadi Hak milik oleh pemohon/kuasanya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
- f. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat Hak Milik akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan baru.
- g. Pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
- h. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

- i. Pendaftaran Hak Milik hasil perubahan Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
- j. Penyerahan sertipikat Hak Milik hasil perubahan tersebut kepada pemohon/kuasanya.
- k. Pembuatan APHT dihadapan PPAT Harsono, Sarjana Hukum, oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SKMHT yang telah dibuat oleh debitor dan kreditor tersebut serta untuk diri sendiri.
- l. Pendaftaran Hak Tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
- m. Pembuatan sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
- n. Penyerahan sertipikat Hak Milik yang telah dibebani Hak Tanggungan disertai sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kepada pemohon atau penerima kuasa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Kreditor.

2. Proses pendaftaran Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan hapusnya Hak Tanggungan

Pelaksanaan permohonan perubahan hak diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten Tangerang dengan formulir yang telah disediakan dan disertai ²⁵ :

- a. Sertipikati Hak Guna Bangunan yang telah dicek keabsahannya.
- b. Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- c. Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan, yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal atau surat keterangan dari Kelapa Desa/Lurah jika Ijin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- d. Fotocopy SPPT-PBB tahun terakhir.
- e. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 M².
- f. Surat persetujuan dari kreditor tentang persetujuan kepada debitor mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi Hak Milik.
- g. Fotocopy identitas pemohon dan kuasanya
- h. Surat Kuasa dari pemohon kepada PPAT Harsono, Sarjana Hukum.
- i. Membayar tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Pendaftaran Perubahan Hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

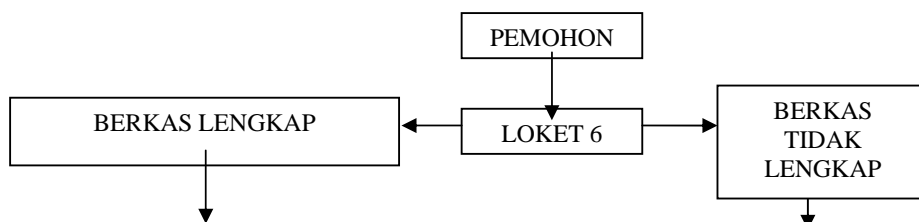
²⁵ Jemmy, DW, *Wawancara*, Ka Subsidi Pendaftaran Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 06 April 2010).

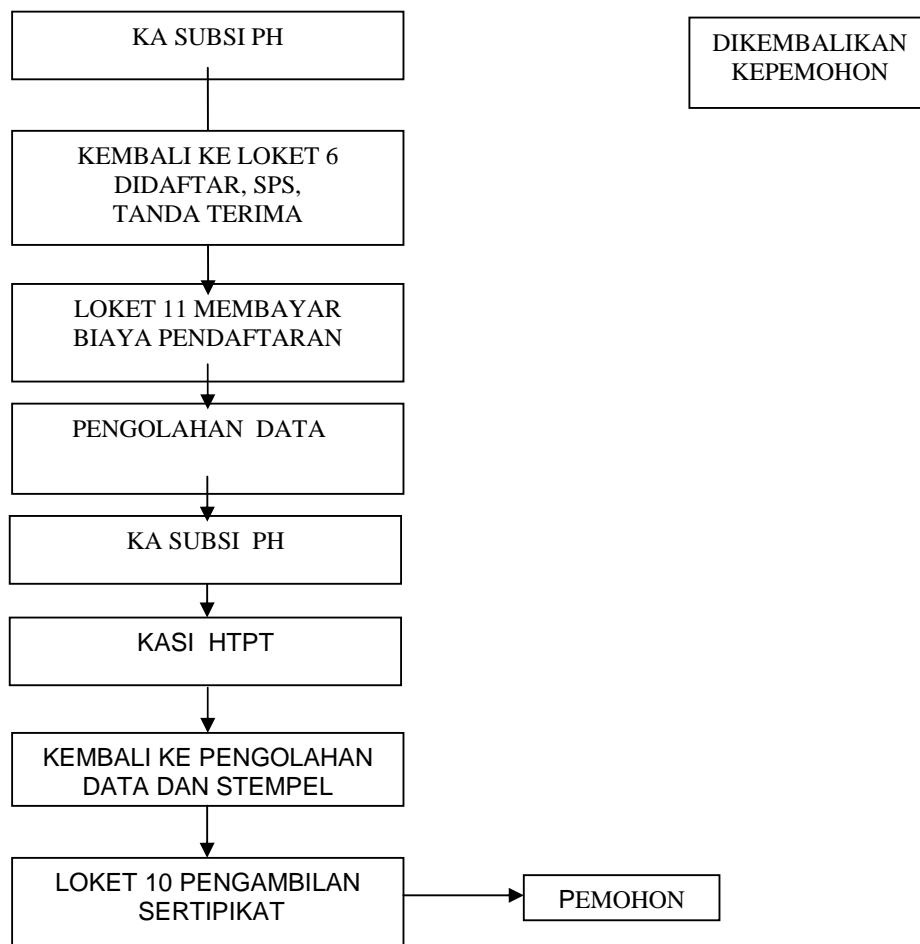
berdasarkan PP. Nomor 13 Tahun 2010, sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah).

- j. Membayar tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Pelayanan Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah).

Bagan 1

Proses Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik





*Sumber : Data Primer yang diolah tahun 2010

Keterangan Bagan 1

Pemohon atau kuasanya mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan membawa semua persyaratan sebagaimana tersebut diatas. Pemohon menyerahkan permohonan tersebut pada petugas di loket 6, petugas loket 6 memeriksa kelengkapan permohonan tersebut, apabila tidak

lengkap dikembalikan kepada pemohon atau kuasanya untuk dilengkapi dan apabila lengkap maka diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak untuk diperiksa, selanjutnya berkas permohonan dikembalikan ke loket 6 untuk didaftar, dibuatkan surat perintah setor dan tanda terima pendaftaran, pemohon diberikan surat perintah setor dan selanjutnya membayar biaya pendaftaran pada loket 11 sesuai dengan nilai yang tercantum pada surat perintah setor tersebut, oleh petugas loket 11 diberikan kwitansi pembayaran, kwitansi pembayaran tersebut oleh pemohon diserahkan ke loket 6 dan oleh petugas loket 6 diberikan tanda terima pendaftarannya, selanjutnya berkas permohonan diteruskan kepada petugas pengolahan data, dicatat hapusnya Hak Guna Bangunan dan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertifikatnya serta daftar umum lainnya serta mencatat Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut dengan menyebutkan keputusan yang menjadi dasar adanya Hak Milik tersebut.

Hapusnya Hak Tanggungan, pada buku tanah dan sertifikatnya diberikan catatan/stempel :

“Berdasarkan Pasal 18 ayat 11 (d) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tanggal 19 April 1996, Hak Tanggungan Nomor/..... Hapus, karena Hak Guna Bangunan Nomor Desa/Kelurahan telah diubah menjadi Hak Milik dan berdasarkan surat persetujuan dari Nomor tanggal”

sedangkan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, pada buku tanah dan sertifikatnya diberikan catatan/stempel :

“Dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Nomor Desa/Kelurahan Hapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor..... Desa/Kelurahan”

Berkas permohonan tersebut kemudian diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak untuk diteliti kembali dan apabila memenuhi syarat maka pada buku tanah dan sertifikatnya dibubuhi paraf selanjutnya diteruskan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk diteliti dan apabila memenuhi syarat maka buku tanah dan sertifikat tersebut di tandatangani, selanjutnya berkas permohonan tersebut dikembalikan kepada petugas pengolahan data untuk distempel/cap kantor kemudian dikirim ke loket 10 dan diserahkan kepada pemohon atau kuasanya²⁶.

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Milik hasil dari perubahan Hak Guna Bangunan tersebut selanjutnya di bebani Hak Tanggungan untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas tanah

²⁶ Saptono, *Wawancara*, Staf Subsidi Pendaftaran Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 07 April 2010).

Hak Guna Bangunan, yang pelaksanaan pembebanannya melalui dua tahap, yaitu ²⁷ :

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Harsono, Sarjana Hukum, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan atau debitor kepada kreditor penerima Hak Tanggungan.

APHT dibuat dua lembar yang semuanya asli, ditandatangani oleh penerima Hak Tanggungan selaku kuasa dari pemberi Hak Tanggungan, kreditor penerima Hak Tanggungan, dua orang saksi dan PPAT Harsono, Sarjana Hukum. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT berikut warkah-warkah yang diperlukan dan asli sertifikat Hak Milik obyek Hak Tanggungan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani, dan penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar dari PPAT yang dibuat dalam rangkap dua dan menyebut secara lengkap jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

²⁷ Harsono, *Wawancara*, Notaris dan PPAT Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 20 April 2010)

Dokumen-dokumen yang disampaikan oleh PPAT Harsono, Sarjana Hukum kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut :

1. Surat pengantar dari PPAT Harsono, Sarjana Hukum yang dibuat dalam dua rangkap.
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari PPAT Harsono, Sarjana Hukum (selaku kuasa dari kreditor penerima Hak Tanggungan).
3. Fotocopy KTP/Paspor pemberi dan penerima Hak Tanggungan (yang dilegalisir oleh Notaris).
4. Sertipikat asli Hak Milik (hasil perubahan Hak Guna Bangunan yang telah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang).
5. Lembar kedua APHT.
6. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT Harsono, Sarjana Hukum.
7. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
8. Surat Kuasa pengurusan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada PPAT Harsono, Sarjana Hukum.

b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang atas dasar data dalam APHT

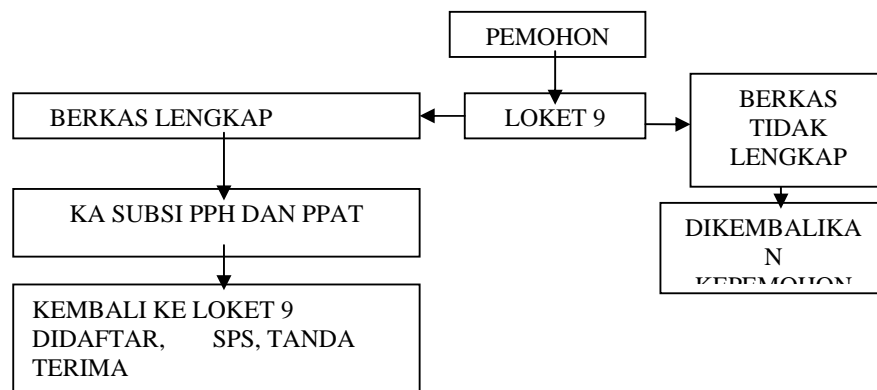
serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT Harsono, Sarjana Hukum, dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan adanya Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

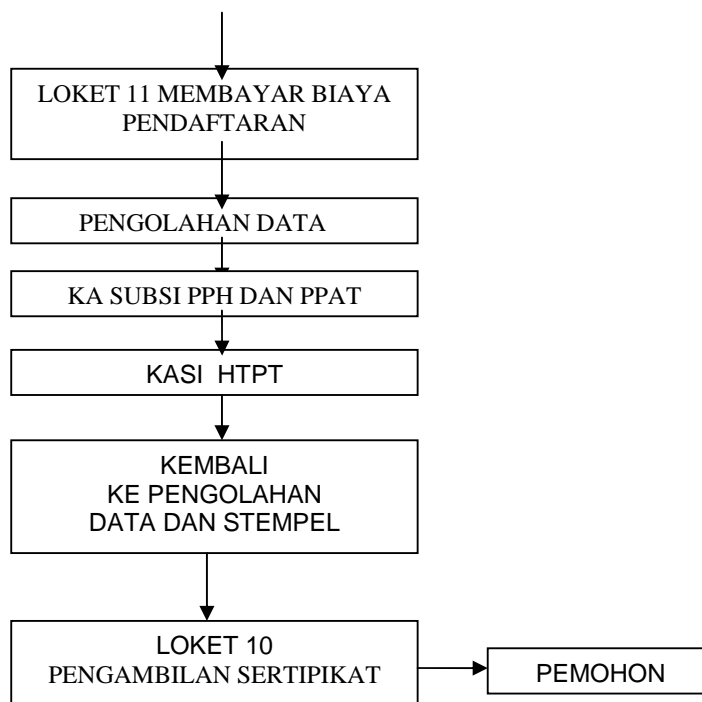
Tanggal kelahiran Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari berikutnya.

Sertipikat Hak Tanggungan terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan dijahit menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan **irah-irah** dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Bagan 2

Proses pembebanahan Hak Tanggungan





*Sumber : Data Primer yang diolah tahun 2010

Keterangan Bagan 2

Pemohon atau kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan membawa semua persyaratan sebagaimana tersebut diatas. Pemohon menyerahkan permohonan tersebut pada petugas di loket 9, petugas loket 9 memeriksa kelengkapan permohonan tersebut, apabila tidak lengkap dikembalikan kepada pemohon atau kuasanya untuk dilengkapi dan apabila lengkap maka diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT untuk diperiksa, selanjutnya berkas permohonan dikembalikan ke loket 9

untuk didaftar, dibuatkan surat perintah setor dan tanda terima pendaftaran, pemohon diberikan surat perintah setor dan selanjutnya membayar biaya pendaftaran pada loket 11 sesuai dengan nilai yang tercantum pada surat perintah setor tersebut, oleh petugas loket 11 diberikan kwitansi pembayaran, kwitansi pembayaran tersebut oleh pemohon diserahkan ke loket 6 dan oleh petugas loket 9 diberikan tanda terima pendaftarannya, selanjutnya berkas permohonan diteruskan kepada petugas pengolahan data, dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan, dan pencatatan adanya Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek Hak Tanggungan, kemudian salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT dijahit menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

Berkas permohonan tersebut kemudian diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT untuk diteliti kembali dan apabila memenuhi syarat maka pada buku tanah dan sertipikatnya dibubuhi paraf selanjutnya diteruskan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk diteliti dan apabila memenuhi syarat maka buku tanah dan sertipikat tersebut di tandatangani, selanjutnya berkas permohonan tersebut dikembalikan kepada petugas pengolahan data untuk di beri

tanggal (tanggal hari ketujuh setelah tanggal pendaftarannya), diberi nomor Hak Tanggungan, dan di istempel/cap kantor kemudian dikirim ke loket 10 dan diserahkan kepada pemohon atau kuasanya²⁸.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang bahwa Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan pernyataan persetujuan tertulis disertai penyerahan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Permohonan perubahan hak yang diajukan oleh pemegang hak tersebut berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan dan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan juga berlaku sebagai persetujuan pelepasan Hak Guna Bangunan dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Milik.

Permohonan perubahan tersebut mengakibatkan hapusnya hak atas tanah dan menjadi tanah negara, dengan demikian Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna

²⁸ Susyono, *Wawancara*, Ka Subsidi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 11 April 2010).

Bangunan tersebut juga gugur dengan hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut.

Pemeriksaan permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dilakukan sebagai berikut :

- a. Data yuridis dan data fisik tanah yang diberikan Hak Milik diperiksa dengan cara melihat sertipikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan. Untuk keperluan itu tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lapangan lainnya, maupun rekomendasi dari instansi lainnya.
- b. Penggunaan tanah untuk rumah tinggal diperiksa dengan melihat Izin Mendirikan Bangunan yang menyebutkan penggunaan bangunan. Dalam hal izin mendirikan bangunan belum/tidak pernah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, maka diperlukan surat keterangan kepala Desa/Lurah bahwa benar bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut dipergunakan sebagai rumah tinggal.
- c. Identitas pemohon diperiksa dari Kartu Tanda Penduduk atau Paspor yang bersangkutan.

Waktu penyelesaian pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah selama 14 hari kerja.

Jumlah permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tahun anggaran 2005 sampai dengan tahun anggaran 2010, seperti yang tertera dalam tabel 1 di bawah ini :

Tabel 1

Pemohon Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik
Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2010, berdasarkan
KEPMENAG/KBPN Nomor 6/1998

No	Tahun Anggaran	Jumlah	Keterangan
1	2005	11.333	
2	2006	11.624	
3	2007	12.734	
4	2008	11.408	
5	2009	11.566	
6	2010	3.043	31 Maret 2010

*Sumber : Data Sekunder, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang,
Tahun 2010

Jumlah permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri

Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tahun anggaran 2005 sampai dengan tahun anggaran 2010, seperti yang tertera dalam tabel 2 di bawah ini :

Tabel 2

Pemohon Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik
Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2010, berdasarkan
PERMENAG/KBPN Nomor 5/1998

No	Tahun Anggaran	Jumlah	Keterangan
1	2005	12	
2	2006	6	
3	2007	5	
4	2008	8	
5	2009	5	
6	2010	3	31 Maret 2010

*Sumber : Data Sekunder, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang,
Tahun 2010

Jumlah permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun

1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dari tahun anggaran 2005 sampai dengan tahun anggaran 2009 rata-rata adalah 11.733 permohonan setiap tahunnya, sedangkan jumlah permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tahun anggaran 2005 sampai dengan tahun anggaran 2009, rata-rata adalah 7 permohonan setiap tahunnya.

Jumlah permohonan pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tahun anggaran 2005 sampai dengan tahun anggaran 2010, seperti yang tertera dalam tabel 3 di bawah ini :

Tabel 3

Pemohon Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tahun 2005 sampai dengan 2010

No	Tahun Anggaran	Jumlah	Keterangan
1	2005	10.566	
2	2006	9.520	
3	2007	12.808	
4	2008	15.183	
5	2009	14.401	
6	2010	4.137	31 Maret 2010

*Sumber : Data Sekunder Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang,
Tahun 2010

Wewenang penandatanganan buku tanah dan sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dikuasakan atau didelegasikan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berdasarkan Surat Kuasa atau Pendelegasian Wewenang Nomor 479/SK 36.03/IX/2009, tanggal 07 September 2009, terhitung sejak tanggal 07 September 2009 untuk menandatangani buku tanah dan sertipikat dalam kegiatan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, meliputi²⁹ :

- a. Hak Tanggungan;
- b. Hapusnya Hak Tanggungan-Roya;
- c. Perubahan Hak dalam rangka Peningkatan Hak;
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
- e. Pengumuman dalam rangka penegasan Konversi dan Pengakuan Hak;
- f. Sumpah dalam rangka Sertipikat Pengganti karena hilang;
- g. Peralihan Hak-Pewarisan, Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama;
- h. Pemecahan Sertipikat Perorangan;

²⁹ Bambang Mudiono, *Wawancara*, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 09 April 2010).

- i. Pemisahan Sertipikat Perorangan;
- j. Penggabungan Sertipikat Perorangan;
- k. Perubahan Hak Milik untuk rumah tinggal dengan ganti blanko;
- l. Perubahan Hak Milik untuk rumah tinggal tanpa ganti blanko;
- m. Ganti Nama;
- n. Sertipikat Pengganti Blanko dan Blanko Rusak;
- o. Sertipikat Ganti Desa karena Pemekaran;
- p. Buku Tanah dan Sertipikat yang dimatikan dalam rangka penggabungan dan Pendaftaran Hak.

Kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal memberikan persetujuan kepada debitor untuk perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang di bebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, pengurusannya semuanya dikuasakan kepada PPAT yang berwenang dengan beban biaya yang timbul semuanya menjadi tanggungan debitor pemegang hak. Kebijakan ini diambil demi pengamanan dan kepastian jaminan yang sudah selesai pengurusan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan telah dibebani Hak Tanggungan diserahkan kembali kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor

Cabang Karawaci, untuk kelangsungan jaminan pelunasan kredit debitor pemegang hak tersebut.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Karawaci, tidak menganjurkan kepada debitor pemegang hak untuk mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik kecuali kepada debitor pemegang hak yang jangka waktunya sudah mendekati habis dengan alasan disamping jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan utang debitor masih lama, juga karena biaya-biaya yang timbul atas permohonan perubahan hak tersebut³⁰.

Solah, debitor pemegang hak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, mengatakan bahwa alasan tidak mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal dikarenakan masa berlakunya Hak Guna Bangunan masih lama (berlaku sampai tahun 2025) dan biaya yang ada lebih baik untuk merenovasi rumah³¹.

Suparji, debitor pemegang hak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah

³⁰ Eko Budihartono, *Wawancara*, Assistant Manager, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Karawaci, (Tangerang 15 April 2010).

³¹ Solah, *Wawancara*, Debitor PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, (Tangerang, 15 April 2010).

tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, mengatakan bahwa perubahan hak tersebut perlu dilakukan karena status Hak Milik atas tanah jangka waktunya tidak terbatas, memberikan kepastian hukum yang akhirnya memberikan suatu ketenangan dan nilai ekonomisnya lebih tinggi dibandingkan Hak Guna Bangunan³².

Permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik di Kantor Kaupaten Tangerang, kurang diminati oleh sebagian besar masyarakat d Kabupaten Tangerang, hal ini dikarenakan kurangnya penyuluhan dan informasi dari Kantor Pertanahan kepada masyarakat tentang pentingnya perubahan hak tersebut. Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan, selain memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, juga untuk kepentingan Kantor Pertanahan yang merupakan pelaksana kebijakan Pemerintah dalam memberikan kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan Wanga Negara Indonesia.

³² Suparji, *Wawancara*, Pemohon perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik (Tangerang, 16 April 2010).

C. Akibat Hukum Perubahan Status Hak Guna Bangunan atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal mengakibatkan hapusnya hak atas tanah dan menjadi tanah Negara, karena permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak milik berlaku juga sebagai pernyataan pelepasan hak atas tanah kepada Negara sehingga haknya hapus dan menjadi Tanah Negara. Hapusnya hak atas tanah tersebut mengakibatkan gugurnya Hak Tanggungan yang membebaninya, oleh karena itu para kreditor pemegang Hak Tanggungan keberatan akan diubahnya Hak Guna Bangunan yang menjadi jaminan pelunasan hutang debitor menjadi Hak Milik.

Untuk memberikan kepastian hukum mengenai jaminan pelunasan kredit yang diberikan, maka diberikan jalan keluar oleh Pemerintah yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebelum dilakukan permohonan perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk menjamin pelunasan hutang

debitor kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, maka antara pemegang hak atas tanah dengan pemegang Hak Tanggungan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas Hak Milik yang diperolehnya sebelum hak itu di daftar, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Pembuatan SKMHT tersebut dilakukan dihadapan PPAT atau Notaris yang berwenang dengan disertai janji bahwa apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi objek jaminan ini diubah menjadi Hak Milik, maka tidak mengakibatkan hapusnya atau batalnya akta ini. SKMHT Yang telah dibuat oleh pemegang hak dan pemegang Hak Tanggungan digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah Hak Milik tersebut didaftar apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir. Pemegang hak tersebut tidak perlu memohon hak yang baru, yaitu Hak Milik atas tanah yang di lepaskan kepada Negara, karena permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik selain sebagai pernyataan pelepasan hak juga sebagai permohonan hak yang baru yaitu Hak Milik.

Pendapat penulis berdasarkan kajian hal-hal di atas bahwa akibat hukum yang timbul atas perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik adalah menjadi hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Tanah Negara. Dengan demikian Hak Tanggungan yang

membebaninya gugur dengan sendirinya. Oleh karena itu untuk menjamin kelangsungan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sebelum hak itu di daftar perlu dibuatkan SKMHT antara pemegang hak dengan pemegang Hak Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT sebadai dasar pembuatan APHT.

Kepastian hak atas tanah untuk rumah tinggal yang luasnya 600 m² atau kurang dengan status Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan seyogyanya diubah statusnya menjadi Hak Milik, yang merupakan pelaksanaan kebijakan Pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan Warga Negara Indonesia, yang jumlahnya meliputi jutaan bidang.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam melaksanakan pelayanan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang di atas, akhirnya penelitian sampai pada kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, kurang diminati oleh masyarakat

Kabupaten Tangerang dengan alasan selain masa berakhirnya Hak Guna Bangunan masih lama, pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak menganjurkan untuk melakukan permohonan perubahan hak tersebut, walaupun pelaksanaannya di Kantor Pertanahan sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Akibat hukumnya atas perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik adalah dengan perubahan hak tersebut maka hak atas tanahnya hapus menjadi Tanah Negara, dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, maka Hak Tanggungan hapus dengan sendirinya (Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan). Dengan demikian Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut tidak gugur dengan hapusnya Hak Guna Bangunan itu menjadi

96

Untuk memberi kepastian hukum kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya, maka sebelum dilakukan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) antara pemegang hak dengan pemegang Hak Tanggungan dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang dengan disertai janji pada SKMHT bahwa apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi

objek jaminan ini diubah menjadi Hak Milik maka tidak mengakibatkan hapusnya atau batalnya akta ini, dengan demikian SKMHT tersebut dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) setelah Hak Milik tersebut didaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebaiknya mengadakan sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat di Kabupaten Tangerang tentang perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, karena selain memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga untuk kepentingan Kantor Pertanahan, yang merupakan pelaksanaan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan Warga Negara Indonesia.
2. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Karawaci, sebaiknya juga menganjurkan kepada debitor pemegang hak untuk mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, karena selain memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga

menguntungkan kreditor pemegang Hak Tanggungan dan dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad, Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Andi Gatot Supratmono, 1995, *Perbankan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Anke Dwi Saputro (Editor), 2009, *Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia*, PT. Ikrar Mandiriabadi, Jakarta.
- _____. 1992. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- _____. *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, 2005, Djambatan. Jakarta.
- Burhan Ashshofa, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Dahlan Siamat, 1993, *Manajemen Bank Umum*, Intermedia, Jakarta.
- Djuhaedah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Edy Putra Tje Aman, 1989, *Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta.
- Efendi Paranginangin, 1991, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Raja Wali Press, Jakarta.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Cet. 1, Aditama, Bandung.
- _____. 2009, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung.

- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Hilmal Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung.
- Kartini, Muljadi & Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Edisi 1-3, Rajawali Press, Jakarta.
- Kasmir, 2004, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 2004, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1998, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- _____, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung.
- Martiman Prodjohamidjojo, 2002, *Hukum Perkawinan Indonesia Indonesia Legal Centre Publishing*, Jakarta.
- Muchtar Wahit, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Republika, Jakarta.
- Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Mukti Fajar, N.D., dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Putaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2000, *Jaminan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- _____, 2003, *Hukum Perbankan Modern*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- R. Abdoel Djamali, 2003, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.
- R. Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung.
- _____, 1994, *Pokok-Pokok Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Soeroso, 2007, *Perbandingan Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalilia Indonesia, Jakarta.
- Ruchmadi Usman, 1996, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung.
- _____, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Rudy Tri Santoso, 1995, *Kredit Usaha Perbankan*, Andi, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1993, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 1986, *Pengantar Penelitian*, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- Sudargo Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-Undang Poko Agraria*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty Yogyakarta.
- Sunaryo Basuki, 1998, *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*, Jakarta.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Tan Thong Kie, 1997, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1987, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Web site

- Fia S Aji, *Peran Hak Pakai Dalam Pembangunan*, <http://fiaji.blogspot.com/> diakses, Tanggal 28 Desember 2009.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pustaka Setia, Bandung, Tanpa Tahun;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Tanpa Tahun.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Tanpa Tahun.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang *Badan Pertanahan Nasional*.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang *Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Nomor 9 Tahun 1997 tentang *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhada (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS)*.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah*

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996, tentang *Pendaftaran Hak Tanggungan*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1998, tentang *Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi hak Milik*.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008
tentang *Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan
dan Pelayanan Pendaftaran Untuk Jenis Pelayanan Pertanahan Tertentu.*

LAMPIRAN 1

Daftar Wilayah Kecamatan dan Desa di Kabupaten Tangerang

NO	KECAMATAN	KELURAHAN	DESA
1	2	3	4
1	Tigaraksa	Tigaraksa	Pasir Bolang
		Kadu Agung	Pete
			Telagasari
			Pematang
			Cisereh
			Margasari
			Cileles
			Sodong
			Tapos
			Bantar Panjang
2	Pagedangan	Medang	Cicalengka

			Pagedangan
			Cijantra
			Lengkong Kulon
			Situ Gadung
			Jatake
			Cihuni
			Kadu Sirung
			Malang Nengah
			Karang Tengah
3	Jambe		Sukamanah
			Jambe
			Tipar Jaya
			Tambak
			Daru
			Kutruk
			Ranca Buaya
			Mekarsari
			Ancol Pasir
			Pasir Barat
4	Cikupa	Sukamulya	Cibadak
		Bunder	Talaga
			Talaga Sari
			Dukuh
			Cikupa
			Sukanegara
			Bitung Jaya
			Pasir Jaya
			Budi Mulya
			Bojong
5	Panongan	Mekar Bakti	Ranca Iyuh
			Peusar
			Ranca Kelapa
			Serdang Kulon
			Mekar Jaya
			Ciakar
			Panongan
6	Legok	Babakan	Caringin
			Serdang Wetan
			Babat
			Ciangir

			Legok
			Palasari
			Bojong Kamal
			Rancagong
			Kemuning
			Cirarab
7	Jayanti		Pangkat
			Pabuaran
			Pasir Muncang
			Sumur Bandung
			Jayanti
			Dangdeur
			Cikande
			Pasir Gintung
8	Kemiri		Patra Manggala
			Karang Anyar
			Lontar
			Kemiri
			Ranca Labuh
			Klebet
			Legok Sukamulya
9	Mauk	Mauk Timur	Mauk Barat
			Tegal Kunir Kidul
			Tegal Kunir Lor
			Banyu Asih
			Jati Waringin
			Sasak
			Gunungsari
			Kedung Dalem
			Ketapang
			Marga Mulya
			Tanjung Anom
10	Sukadiri		Sukadiri
			Rawakidang
			Pekayon
			Buaran Jati
			Karang Serang
			Mekar Kondang
			Gintung
			Kosambi

11	Rajeg	Sukatani	Rajeg
			Rajeg Mulya
			Pangarengan
			Jambu Karya
			Sukamanah
			Lembang Sari
			Tanjakan Mekar
			Sukasari
			Rancabango
			Daon
			Mekarsari
12	Kosambi	Kosambi Barat	Kosambi Timur
		Salembaran	Rawa Rengas
		Dadap	Rawa Burung
			Cengklong
			Belimbing
			Jati Mulya
			Salembaran Jaya
13	Pakuhaji	Pakuhaji	Pakualam
			Bonisari
			Rawaboni
			Buaran Mangga
			Buaran Bambu
			Kalibaru
			Kohod
			Kramat
			Sukawali
			Surya Bahari
			Payung
			Laksana
			Gaga
14	Teluknaga		Teluknaga
			Bojong Renged
			Babakan Asem
			Kebon Cau
			Pangkalan
			Kp. Melayu Timur
			Kp. Melayu Barat
			Lemo
			Muara

			Tanjung Pasir
			Tanjung Burung
			Tegal Angus
			Kampung Besar
15	Kronjo		Kronjo
			Pangenjahan
			Pasir
			Pagedangan Ilir
			Pagedangan Udik
			Pasilian
			Bakung
			Blukbuk
			Cirumpak
			Muncang
16	Mekar Baru		Mekar Baru
			Kedaung
			Cijeruk
			Waliwis
			Klutuk
			Jenggot
			Kosambi dalam
			Gandaria
17	Kresek		Pasir Ampo
			Ranca Ilat
			Kemuning
			Renged
			Talok
			Koper
			Jengkol
			Patrasana
			Kresek
18	Gunung Kaler		Gunung Kaler
			Sidoko
			Ranca Gede
			Kedung
			Cipaeh
			Onyam
			Tamiang
			Kandawoto
			Cibetok

19	Sepatan Timur		Kedaung Barat
			Lebak Wangi
			Jati Mulya
			Sangiang
			Gempol Sari
			Kampung Kelor
			Pondok Kelor
			Tanah Merah
20	Sepatan		Sepatan
			Karet
			Kayu Agung
			Kayu Bongkok
			Pondok Jaya
			Mekar Jaya
			Sarakan
21	Pasar Kemis	Sindangsari	Sukamantri
		Kuta Jaya	Pangadegan
		Kutabumi	Gelam Jaya
		Kuta Baru	Suka Asih
		Kuta jaya Baru	Pasar Kemis
22	Sindang Jaya		Sindang Jaya
			Wanakerta
			Sukaharja
			Sindang Asih
			Sindang Panon
			Sindang Sono
			Badak Anom
23	Cisoka		Cisoka
			Caringin
			Selapajang
			Sukatani
			Bojong Loa
			Cibugel
			Cempaka
			Carenang
			Karang Harja
			Jeungjing
24	Solear		Solear

			Cikuya
			Cikasungka
			Cireudeu
			Cikareo
			Pasanggrahan
			Munjul
25	Cisauk	Cisauk	Mekar Wangi
			Suradita
			Sempora
			Dangdang
			Cibogo
26	Curug	Curug Kulon	Curug Wetan
		Suka Bakti	Kadu
		Binong	Kadu Jaya
			Cukang Galih
27	Kelapa Dua	Kelapa Dua	Sangereng
		Bencongan	
		Bencongan Indah	
		Pakulonan Barat	
		Bojong Nangka	
28	Balaraja	Balaraja	Cengkudu
			Talagasari
			Tobat
			Sentul
			Gembong
			Sukamantri
			Saga
			Sentul Jaya
29	Sukamulya		Benda
			Sukamulya
			Kaliasin
			Buniayu
			Perahu
			Merak
			Bunar
			Saga
30	Pondok Aren	Pondok Betung	

		Pondok Pucung	
		Pondok Karya	
		Pondok Jaya	
		Pondok Aren	
		Pondok Kacang Barat	
		Pondok Kacang Timur	
		Parigi Lama	
		Parigi Baru	
		Jurangmangu Timur	
		Jurangmangu Barat	
31	Pamulang	Pamulang Barat	
		Pamulang Timur	
		Benda Baru	
		Pondok Benda	
		Pondok Cabe Udik	
		Pondok Cabe Ilir	
		Kedaung	
		Bambu Apus	
32	Ciputat	Sawah Baru	
		Sawah Lama	
		Serua	
		Serua Indah	
		Ciputat	
		Jombang	
		Cipayung	
33	Ciputat Timur	Cempaka Putih	
		Pondok Ranji	
		Pisangan	
		Cireundeu	
		Rempoa	
		Rengas	
34	Serpong Utara	Pakulonan	
		Pakualam	
		Pakujaya	
		Pondok Jagung	
		Pondok Jagung Timur	
		Jelupang	
		Lengkong Karya	

35	Serpong	Ciater	
		Rawa Buntu	
		Rawa Mekar Jaya	
		Lengkong Gudang	
		Lengkong Wetan	
		Buaran	
		Lengkong Gudang Timur	
		Cilenggang	
		Serpong	
36	Setu	Setu	
		Muncul	
		Kranggan	
		Kademangan	
		Babakan	
		Bhakti Jaya	

* Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tahun 2010