

PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL

Rianda Riviyusnita

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda

rianda.riviyusnita@gmail.com

Abstrak

Pembatasan pemberian hak atas tanah yang diminta oleh Departemen Pertanahan untuk rumah asli di atas tanah Pemerintah adalah sebagai berikut: Luas tiap petak yang diminta tidak boleh melebihi 2000 m². Setiap pemohon mempunyai kepemilikan terbatas paling banyak 5 bidang tanah dengan luas lima ribu (5.000) m². Tata cara pemberian hak kepemilikan tanah adalah sebagai berikut: Pemohon mengisi formulir permohonan. Permohonan tersebut harus disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan, bukti bahwa tanah tersebut digunakan untuk perumahan, fotokopi SPPT PBB; Verifikasikan identitas pemohon sesuai dengan status negara yang diminta. Akreditasi kepemilikan tanah dan bangunan. Semua dokumen dikirim ke loket III. waktu Setelah sampai di loket III, pemohon menuju loket IV untuk membayar. Dokumen akan diperiksa oleh Pejabat Hak dan Informasi (PHI) subdivisi. waktu Setelah mendapat persetujuan Kepala Cabang Pendaftaran PHI, dokumen tersebut dikirim ke Bagian Survei dan Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya diteruskan kepada Direktur Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan akan mengkaji kelengkapan permohonan, menggantinya dengan sertifikat baru dan meneruskannya kepada Kepala Subbagian Pencatatan Hak dan Informasi (PHI). Petugas divisi PHI akan melakukan pembukuan dan mengirimkannya ke loket VI. Saksi VI mengembalikannya kepada pemohon.

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

Abstract

The limitation on the granting of the right to land requested by the Department of Commerce for the original house on the Government's land is as follows: The area of each requested plot shall not exceed 2000 m². Each applicant has limited ownership of a maximum of 5 land with an area of five thousand (5,000) m². The procedure for granting land ownership is as follows: The applicant fills out the application form. The application must be accompanied by the relevant land certificate, proof that the land is used for housing, a photocopy of the UNFPA; verify the applicant's identity in accordance with the requested country status. Accreditation of land and building ownership. All the documents are sent to lock III. Time After arriving at lock III, the applicant goes to the lock IV to pay. After obtaining the approval of the Head of PHI Registration Branch, the document will be sent to the Survey and Land Registration Division for further transmission to the Director of the Farm Office. The Head of the Department will examine the application, replace it with a new certificate and pass it on to the Chief of the Sub-Division of the Registration of Rights and Information (PHI). The officers of the PHI Division will carry out the accounting and send it to lock VI. Witness VI returns it to the applicant.

Keywords: Transfer of Rights, Property Rights, Building Use Rights

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan bermasyarakat, khususnya pada masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya bergantung pada tanah untuk penghidupannya. Dalam rangka pembangunan negara untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, negara merupakan wadah pelaksanaan pembangunan dan modal juga merupakan faktor produksi untuk menghasilkan barang. Pendapatan nasional akan meningkat.

Masyarakat juga membutuhkan tanah. Karena Tuhan Yang Maha Esa menciptakan manusia dan Dia membutuhkan tanah untuk kehidupan manusia. Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan masyarakat, dalam hal ini pemerintah mempunyai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pertanahan. Karena mahalnnya harga tanah, masyarakat tidak mau memiliki tanah sebagai tempat tinggal karena kondisi ekonomi mereka yang sangat lemah, tidak mempunyai uang untuk mengelola tanah tersebut, dan tidak peduli untuk hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain faktor ekonomi, penyebab harga tanah begitu mahal adalah karena kecenderungan masyarakat berpindah-pindah tempat.

Tanah merupakan sumber daya alam terpenting yang mempunyai arti penting bagi masyarakat, terutama pada bangunan tempat manusia tinggal. Faktanya, banyak pemilik yang tidak memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan. Ketika tanah diperoleh, masyarakat menyimpannya sebagai harta untuk generasi mendatang. Undang-undang Departemen Pertanian/Perencanaan Wilayah, Prasarana dan Transportasi tanggal 6 Juni 1998 menjelaskan bahwa tanah merupakan tempat dimana manusia dapat hidup, dimana mereka dapat hidup dengan nyaman dan hidup dengan aman dan tanpa gangguan, sepanjang memenuhi ketentuan-

ketentuan yang ada. ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bumi, fondasi bangunan, sarana kehidupan, memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Persoalan kepemilikan tanah erat kaitannya dengan konstiusionalitas semua negara dalam kaitannya dengan hak, dan proses kepemilikan tanah tidak dapat dipisahkan dari legalitas tanah. Hubungan antara pemegang dengan tanah yang dimilikinya merupakan hubungan fidusia. Dengan kata lain, pemegang hak atas tanah dapat dan memang menggunakan tanah untuk memenuhi kebutuhan tertentu.

Pengalihan hak atas perumahan melalui proses peningkatan hak atas tanah adalah pengalihan hak atas perumahan yang tetap mempertahankan hak guna bangunan. Apabila bangunan tersebut habis masa berlakunya, maka pemilik tanah tidak perlu melalui proses pembaharuan lagi dan tanah tersebut menjadi tanah negara. Untuk itu para pemegang hak harus sangat berhati-hati dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan pemegang hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah mereka dapat membuktikan bahwa merekalah pemilik hak tersebut. Orang yang berhak menggunakan bangunan yang diperuntukkan bagi perumahan akan mendapat sertifikat. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemilik fisik dan hukum tanah yang terdaftar dalam kadaster, dan dikirimkan kepada orang yang namanya tercantum sebagai pemilik dalam daftar. atau pihak lain yang diberi kuasa oleh orang tersebut.

Sehubungan dengan itu, perbedaan jenis hak atas tanah menurut ketentuan UUPA dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan pemegang hak atas tanah dan untuk mengubah hak atas tanah yang dimiliki oleh jenis hak atas tanah lainnya. Pada dasarnya, berpindahnnya suatu properti ke properti lain berarti melepaskan hak Anda atas tanah yang semula Anda miliki dengan memutuskan untuk berpindah ke

properti baru. Masyarakat untuk melakukan hal tersebut harus mengikuti Instruksi Menteri Pertanian/Administrasi Pertanahan dan Prasarana Nomor 11. Ketentuan peningkatan hak atas tanah mulai tanggal 6 Juni 1998 yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan penyerahan surat-surat yang bersangkutan. surat keterangan penggunaan bangunan kepada Badan Perencanaan Wilayah.

Hak Guna Bangunan mempunyai banyak kelemahan, salah satunya adalah sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tidak membuktikan bahwa Anda adalah pemilik tanah, namun hanya memperbolehkan Anda untuk menggunakan tanah tersebut, seperti membangun rumah. Negara tempat Anda dapat memulai bisnis atau tinggal. Durasi sertifikat ini hingga 30 tahun. Setelah habis masa berlakunya, pemilik harus memperpanjangnya dan membayar biaya perpanjangan Hak Hunian (HGB). Jika tidak, maka pemilik harus mengembalikan tanah tersebut kepada pemilik aslinya, baik pemerintah, penyelenggara, atau perorangan. Apabila hak atas tanah tidak berasal dari girik, maka masyarakat mempunyai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan bangunan tersebut pada saat pertama kali mengajukan sertifikat. Sebab, jika dasar hak atas tanah berbentuk girik, maka permohonan pengalihan hak sebagai SHM terlebih dahulu disetujui berdasarkan ketentuan Pasal 11 UUD. Mei 1960 tentang Aturan Pokok Praktek Pertanian (UUPA).

Tanah yang pertama kali diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) berupa tanah dasar kebun, tanah di atas, tanah setara Maori, tanah sewa kota, tanah pekerja khusus, bentuk pemerintahan (khu). -sus DKI Jakarta, khususnya wilayah Tebet dan Bintaro yang pemerintah mencadangkan lahan untuk menampung warga yang tergusur saat pembangunan Kompleks Olahraga Senayan untuk Asian Games 1962). Jika tidak, pemohon akan mendapat Hak Pakai Rumah (HGB) sebagai badan perseroan terbatas (PT), karena PT tidak bisa mendapatkan SHM.

Jenis hak lain yang dapat diberikan dengan Hak Pakai Bangunan (HGB) pada permohonan hak pertama adalah sertifikasi tanah bekas kabupaten, kota, dan kotamadya. Pada saat pertama kali mengajukan permohonan kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan sesuai tata cara di atas, Anda akan diberikan Hak Guna Bangunan (HGB).HGB juga dapat diterbitkan untuk menambah hak menjadi SHM, dengan syarat tertentu. Lahan tersebut biasanya digunakan untuk perumahan, atas permintaan warga negara Indonesia.

B. Pembahasan

Dalam Perkembangan hak atas tanah didasarkan pada hak pengelolaan pemerintah menurut Pasal 2 UUPA, khususnya hak instansi pemerintah untuk memenuhi kebutuhan pembangunan yang nyata, untuk menetapkan hak untuk merencanakan pembagian dan penggunaan tanah (hak penguasaan). Namun tanah erat kaitannya dengan manusia karena memenuhi kebutuhan manusia dan manusia memerlukan tempat tinggal. Undang-undang Menteri Pertanian/Direktur Pertanahan, tanggal 6 Juni 1998, tentang persetujuan hak atas tanah untuk bangunan tempat tinggal, resolusi ini memberikan hak atas tanah atas semua bidang tanah yang diperuntukkan bagi akomodasi menurut pasal 22.2.) UUPA. Pasalnya, Indonesia yang tinggal di wilayah dengan luas kurang dari -600 M2 per Ne individu masih mempertahankan status perumahan. Dengan demikian, bumi merupakan suatu kesatuan yang penting karena merupakan tempat tinggal manusia.Peningkatan hak dari HGB menjadi SHM hanya dapat dimintakan apabila bangunan tersebut merupakan tempat tinggal dan objeknya adalah tanah HGB. SHM tidak dapat menambah hak atas tanah kecuali untuk keperluan tempat tinggal. Hak atas tanah hanya dapat diperpanjang pada akhir jangka waktu HBG. Berdasarkan UUPA, pemberian Hak Pakai Bangunan (HGB) berlaku selama 25 tahun, setelah itu dapat

diperpanjang untuk jangka waktu tambahan. Namun besaran HGB tergantung pada rencana tata ruang setempat di lokasi tersebut, dan jika rencana tata ruangnya berbeda, maka jangka waktu HGB mungkin tidak akan lama. Misalnya, jika di kawasan tersebut terdapat pembangunan jalan atau fasilitas lokal seperti pasar, gedung pemerintahan, dan fasilitas lainnya, maka HGB tidak dapat diperpanjang. Namun jika tidak ada rencana pembangunan perumahan lokal di kawasan tersebut, maka HGB dapat diperpanjang tanpa batas waktu.

Hak atas tanah memberikan hak kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah itu beserta tanahnya, air, ruangnya dan hal-hal lain yang diperlukan untuk kepentingan yang berkaitan dengan penggunaan tanah itu, menurut undang-undang. Hukum yang berlaku. Menurut pejabat pemerintah tersebut di atas, perbedaan hak atas tanah ditentukan berdasarkan tanahnya, dan dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, orang lain, dan kelompok lain badan hukum. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat macam-macam hak atas tanah sebagai berikut :¹

- a. Hak Guna Bangunan;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Pakai;
- d. Hak Tanggungan;
- e. Hak Membuka Tanah;
- f. Hak Memungut Hasil Hutan;
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah memungkinkan warga negara Indonesia memiliki ikatan hukum penuh atas tanah, air, dan ruang angkasa. Namun hak atas tanah yang dimiliki oleh perorangan, kelompok, korporasi, dan sebagainya, harus mempunyai fungsi sosial. Dengan kata lain,

hak atas tanah yang dimiliki oleh perseorangan boleh digunakan untuk kepentingan pribadi atau tidak. Selain itu, masyarakat juga akan menderita. Penggunaan tanah hendaknya sesuai dengan sifat tanah dan hakikat atas tanah, guna menjamin kesejahteraan dan kesejahteraan pemilik tanah serta masyarakat dan bangsa.

Dalam hukum perdata, apabila seseorang yang mempunyai hak sah atas tanah meninggal dunia, maka hak sahnya berpindah kepada ahli warisnya. Sifat dan pembagian bagian kepada para ahli waris, yaitu orang-orang yang ikut serta dalam harta warisan, tunduk pada hukum waris orang yang meninggal, bukan hukum waris. Kepemilikan menurut pasal 1 UU. Pasal 5 Undang-Undang UUPA Tahun 1960 memberi wewenang untuk menggunakan tanah tersebut dan, dalam batas-batas Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku, untuk tujuan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut. Ingatlah bahwa kepemilikan tanah secara de jure juga diharapkan mempunyai fungsi sosial sebagai pembaharu UUPA. mencapai hal-hal sebagai berikut :

- a. Kepastian mengenai isi, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik;
- b. Kepastian mengenai cara-cara memperoleh, menggunakan dan menikmati Hak Milik yang serasi dan seimbang dengan asas dan tujuan hak milik.

Apabila habis jangka waktunya dan masih dipunyai atas pemegang hak tersebut atas tanah permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya. Untuk lebih mudah memahami apa yang dimaksud hak milik dan hak guna bangunan dapat dilihat dari beberapa hal sebagai berikut :²

- a. Hak Milik

¹Ibid

²Ibid

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu. Terjadinya Hak Milik :

1. Menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah (misal : Pembukaan Tanah);
2. Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang (misal: Karena Konversi);
3. Berdasarkan Penetapan Pemerintah.

Proses peningkatan hak atas tanah merupakan transformasi hak atas perumahan dari hak guna bangunan menjadi hak milik. Undang-undang tanggal 6 Juni 1998 dari Departemen Pertanian/Tata Kelola Pertanahan, tentang kepemilikan tanah yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah untuk legalisasi tanah yang baik. Karena hak atas tanah merupakan bentuk hak milik yang paling kuat, maka hak bertambah seiring dengan bertambahnya tanah, maka peralihan hak atas tanah berdasarkan hak pengelolaan bangunan dianggap sebagai peningkatan hak yang dicapai melalui pendaftaran surat kuasa kepada dinas pertanahan kota. Hibah hak milik biasanya diberikan kepada warga negara Indonesia yang memiliki tanah dengan hak milik dan menggunakannya untuk tempat tinggal. Pemegang hak pakai bangunan tidak mempunyai hak tanggungan atas tanah tersebut menurut pasal 2 ayat 1 Undang-undang Departemen Pertanian/Direktur Pertanahan, Prasarana dan Kendaraan, pasal 5 tahun 1998, untuk penyerahan. hak atas tanah yang dijamin dengan hipotek. Hal ini dapat dilakukan oleh pemegang hak pakai rumah tersebut pada saat hipotek diterbitkan.

Dalam memberikan pelayanan kepada pemohon hak atas tanah, pemohon harus membayar penghasilan sebesar Rp.

50.000. Biaya ini digunakan untuk penghentian hak pakai bangunan, biayanya Rp. 25.000 dan biaya pendaftaran Rp. 25.000. Apabila hak guna bangunan atau hak pakai lebih tinggi dari kewenangan pengelolaan, maka pemegang kewenangan pengelolaan harus menyetujuinya. Jangka waktu yang dipersyaratkan adalah 20 hari terhitung sejak tanggal pengajuan permohonan pendaftaran, yang ditetapkan dengan Undang-Undang Kementerian Pertanian/Direktur Wilayah, Prasarana dan Transportasi No. Hak pakai rumah sebelum berlakunya keputusan ini pada tanggal 6 Juni 1998 adalah hak pakai rumah

Hak atas tanah diberikan atas tanah yang digunakan untuk tempat tinggal, termasuk bangunan tempat tinggal, sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Pertanian/Penata Usaha Pertanahan, lihat pemberitahuan tanggal 18 Februari 1990. Negara yang bersangkutan 500-3460. Untuk mengalihkan hak milik atas bangunan rumah, harus diajukan permohonan kepada kantor pertanahan kota. Kepada pemohon yang mengajukan pendaftaran tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Surat permohonan hak yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- b. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan dan bermaterai cukup;
- c. Sertipikat hak atas tanah (Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang luasnya 600 M² atau kurang);
- d. Identitas dari pemegang hak dan luasnya serta fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku;
- e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat Kepala Desa dan Kelurahan yang menyatakan tanah tersebut untuk rumah tinggal;
- f. SPPT PBB tahun terakhir;
- g. Surat pernyataan dari pemohon bahwa yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik untuk ru-

mah tinggal tidak lebih dari 5 bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 M²;

- h. Membayar uang pemasukan kepada Negara.

Pendaftaran hak milik atas bangunan yang dimaksud disini adalah pendaftaran perubahan hak milik atas bangunan menjadi hak milik dengan melaksanakan peralihan hak sesuai dengan perintah Menteri Pertanian, Pangan dan Kewilayahan, Komisi. Lahan, Infrastruktur dan Transportasi. Administrasi Pengurusan pada tanggal 6 Juni 1998 tentang pemberian hak atas tanah dapat dilakukan oleh anggota masyarakat dengan mengajukan permohonan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan kota, mulai dari hak pakai bangunan sampai dengan hak milik atas tanah. Tanah dan bangunan yang akan diklaim. Apabila Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, maka diperlukan ijin dari pemegang haknya. Dalam pemeriksaan permohonan pendaftaran tanah, Kantor Per-tanahan harus mengacu kepada Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan No. 6 tahun 1998 sebagai berikut :

- a. Data yuridis dan data fisik tanah yang didaftarkan Hak Milik diperiksa dengan melihat sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan. Untuk keperluan ini tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lapangan lainnya, maupun dokumentasi dari Instansi;
- b. Penggunaan tanah untuk rumah tinggal diperiksa dengan melihat

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyebutkan untuk menggunakan bangunan tersebut. Dalam hal Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak pernah atau belum pernah dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang, maka diperlukan surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan bahwa benar bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut digunakan sebagai rumah tinggal;

- c. Identitas pemohon diperiksa dari KTP atau paspor yang bersangkutan.

Untuk pemberian Hak Milik, maka pemohon harus membayar uang pemasukan kepada Negara yang ditetapkan berdasarkan peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1998 tentang pedoman uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah. Selain uang pemasukan kepada Negara, pemohon juga harus membayar biaya untuk pembuatan sertipikat dan NJOP yang akan digunakan dalam uang pemasukan tersebut pada tanggal permohonan pendaftaran.

C. Kesimpulan

Pembatasan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Negara oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut: Untuk setiap bidang tanah yang dimohonkan luasnya tidak boleh lebih dari 2000 M²; Setiap pemohon dibatasi pemilikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang tanah yang luas keseluruhannya 5000 (lima ribu) M².

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998. *Tentang Peningkatan Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal*.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. *Tentang Pokok-Pokok Agraria*.