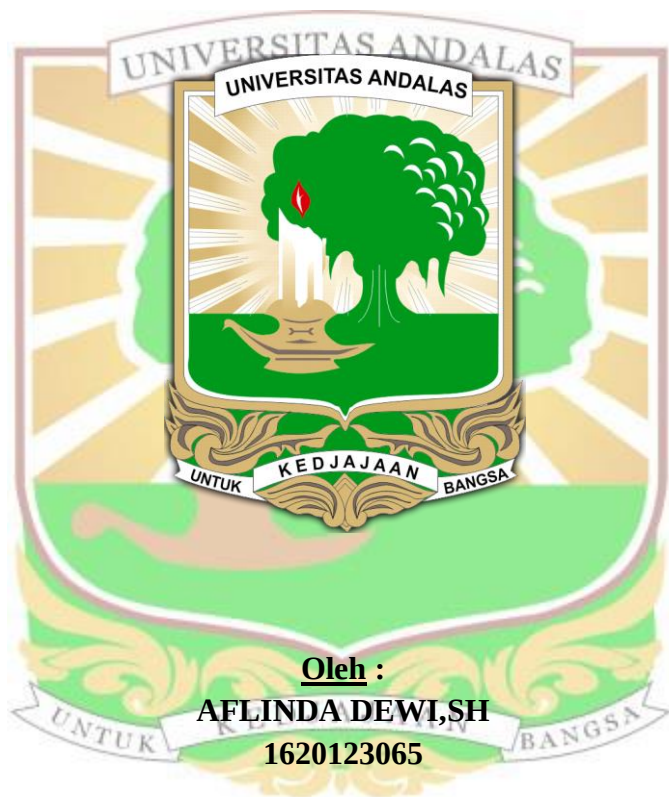


TESIS

PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN MENJADI HAK MILIK DIATAS HAK PENGELOLAAN DI KOTA PADANG

*Diajukan Guna memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan*



Oleh :
AFLINDA DEWI,SH
1620123065

Pembimbing :
Dr. Azmi Fendri, S.H.,M.Kn.
Dr. Jean Elvardi, S.H.,M.H.

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2018**

**PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN MENJADI HAK MILIK
DIATAS HAK PENGELOLAAN DI KOTA PADANG**

(Aflinda Dewi, 1620123065, Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Andalas, 114 halaman)

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 dibekani Hak Tanggungan atas persetujuan kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kota Padang, tanpa melunasi kreditnya terlebih dahulu, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibekani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibekani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik diatas Hak Pengelolaan, untuk mengetahui proses hapusnya Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang diubah menjadi Hak Milik, untuk mengetahui proses pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang telah berubah menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kota Padang.

Dari hasil penelitian yang diperoleh penulis atas Peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibekani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik diatas Hak Pengelolaan telah pernah dilakukan terhadap tanah Hak Guna Bangunan atas Hak pengelolaan yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal RSS yang dikenal dengan diperumahan Nasional (Perumnas) Belimbing Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang pada Kantor Pertanahan Kota Padang, prosesnya dimulai dari Permohonan Pemegang Hak Guna Bangunan atau Debitor kepada Pemegang Hak Tanggungan atau Kreditor untuk diberikan surat persetujuan untuk peningkatan hak milik atas jaminan kreditnya, dan surat persetujuan dari kreditor berlaku sebagai persetujuan pelepasan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 tahun 1998 Pasal 2 angka 4, surat persetujuan diserahkan oleh Kreditor disertai sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan ditingkatkan hak milik serta sertifikat Hak Tanggungan kepada Notaris/PPAT yang diberi kuasa substitusi oleh Debitor. Untuk kelangsungan penjaminan kredit sebelum Permohonan Peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal didaftarkan, terlebih dahulu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN Nomor 5 tahun 1998 Pasal 3 ayat 1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang mendaftar hapusnya Hak Tanggungan yang membeban Hak Guna Bangunan yang diubah Menjadi Hak Milik karena jabatannya didaftarkan bersamaan dengan Pendaftaran Hak Milik. Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sertifikat

Hak Milik hasil peningkatan Hak Milik, dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas permintaan Kreditor berdasarkan SKMHT yang dibuat sebelum pendaftaran Permohonan Peningkatan Hak tersebut diatas.

Kesimpulan Peningkatan Hak Guna Bangunan Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik diatas Hak Pengelolaan diproses di Kantor Pertanahan Kota Padang sesuai dengan standar Pelayanan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan nomor I tahun 2010, dan pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Menteri negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 tahun 1998 dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria Nomor 110-2666 tahun 1998 tanggal 3 Agustus 1998, dan disarankan kepada Pihak Kantor Pertanahan Kota Padang, sekiranya meningkatkan sosialisasi kepada Masyarakat tentang PerMenag/Kepala BPB no.5 tahun 1998 yang sangat bermanfaat bagi pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendapatkan kepastian Hukum dan Kepastian Jaminan bagi Kreditor.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, Peningkatan Hak Guna Bangunan Rumah Tinggal dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.



**IMPROVING THE RIGHT TO BUILDING BUILDING FOR HOUSE
THE RIGHTS OF RESPONSIBILITY TO BE RIGHTS
ABOVE THE RIGHTS OF MANAGEMENT IN PADANG CITY
(Aflinda Dewi, 1620123065, Notary Magister Study Program
Faculty of Law Andalas University, 114 pages)**

ABSTRACT

Changes to land rights are essentially an affirmation of the abolition of the original land rights and the granting of new types of land rights. With the

abolition of the original land rights, then delete the Underwriting Right that burdens it. Community holders of Building Use Rights on land for residential houses burdened with Underwriting Rights with the approval of creditors Underwriting Rights holders can submit an application for increasing their land rights to Ownership Rights in Padang City Land Office, without repaying the credit in advance, in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Agency Head Land Affairs Number 5 of 1998 concerning Amendments to Building Use Rights on land for dwelling houses encumbered with Underwriting Rights into Ownership Rights.

The research method used in this study is an empirical juridical method. Data collection through primary data and secondary data. This research was conducted to determine the process of building rights for residential houses burdened with mortgages into ownership rights above the management right, to find out the process of deleting the mortgage rights to the right to use the building converted into ownership rights, to find out the process of charging mortgage rights for building rights which has been changed to Property Rights at the Padang City Land Office.

From the results of the research obtained by the author on the Improvement of Building Use Rights for residential houses encumbered with Underwriting Rights into Ownership Rights above the Management Right has been carried out on the Land of Hak Guna Bangunan for the right of management above which stands the RSS residential building known as National Housing (Perumnas) Belimbing Kuranji Village, Kuranji Subdistrict, Padang City, Padang City Land Office, the process starts from the Request for Building Use Rights or Debtor to the Underwriting Right Holder or Creditors to be given an approval letter to increase the ownership rights on the credit guarantee, and the approval letter from the creditor applies as release agreement The Right to Build into a Property Right is regulated in the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs / Head of Land Affairs Number 5 of 1998 Article 2 number 4, a letter of approval is submitted by the Creditors accompanied by a certificate of Right to Build that will be increased ownership and certificate of Right T grants to Notary / PPAT who are given the substitution power by the Debtor. For the continuity of the credit guarantee before the application for the increase in the right to use the building for residential house is registered, first made a power of attorney to charge the mortgage (SKMHT) as regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of BPN No. 5 of 1998 Article 3 paragraph 1. Head of Padang City Land Office register the abolition of Underwriting Rights which impose the Right to Build which is changed to Ownership Rights because the position is registered together with the Registration of Ownership Rights. Deed of Imposition of Underwriting Right to Ownership Certificate resulting from the increase of Ownership Rights, is made by the Land Deed Making Officer at the request of the Creditors based on the SKMHT made prior to the registration of the above Application for Increasing Rights.

Conclusion Increasing the Right to Use of Residential Buildings encumbered by Underwriting Rights into Ownership Rights above Management Rights are processed in the Land Affairs Office of Padang City in accordance with Service standards set out in Regulation number I of the Land Affairs Agency in

2010, and its implementation is based on the Regulation of the Agrarian Minister of State / Head of Land Agency Number 5 of 1998 and Circular of the Minister of Agrarian Affairs Number 110-2666 of 1998 dated August 3, 1998, and suggested to the Land City Office of Padang City, if there was an increase in socialization to the Community regarding the Minister of Trade / Head of BPB No. 5 of 1998 which was very beneficial for the holders Building Use Rights to obtain Legal certainty and Guarantee Certainty for Creditors.

Keywords: Right to Build Building on Management Rights, Increasing the Right to Use of House Buildings Only encumbered Mortgage Rights into Ownership Rights.

