

**ANALISIS PENINGKATAN STATUS HAK DARI HAK PAKAI YANG  
TERIKAT JAMINAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN  
MENJADI HAK MILIK**

**MUHLIS FAHDIAR SEMBIRING**

***ABSTRACT***

*Based on the result of the research, it can be concluded that with the registration of the land rights by individuals and by legal entity legally, and the publication of land certificates, the government will guarantee the security of the land ownership. In order to be used optimally and to fulfill the public need for land, the government has applied one of the philosophical elements of the Agrarian Law that says: "the National Agrarian Law should provide the possibility for the realization of the functions of land, water, and air for the benefit of the Indonesian people and should be appropriate for the progress of time in the agrarian problems." This statement becomes the reason for the request for the land rights (escalation process). The legal problem of the escalation status of the right of use of the guarantee from the cultivating right to the property right is the lack of information about the benefit of the escalation of the rights, the lack of education and knowledge of the people, and the incompleteness of dossier to fulfill the administrative requirements in the process of the escalation of the rights.*

*Keywords: Escalation the Right Status, Right of Use, Hypothecation, Right of Cultivation, Property Rights*

**I. Pendahuluan**

Dalam rangka Pembangunan Nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia.

Peningkatan hak dalam hal ini adalah kebalikan dari penurunan hak, yakni perubahan hak dari hak yang statusnya lebih rendah (misalnya dengan melihat jangka waktunya) menjadi hak atas tanah yang lebih tinggi, misalnya Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Peningkatan hak atau yang masuk dalam kelompok perubahan hak ini adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atas permohonan

pemegang haknya menjadi tanah negara dan sekaligus memeriksa tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik.<sup>1</sup>

Berdasarkan uraian dan gambaran latar belakang tersebut di atas, maka dirumuskan permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi dasar dapat dikabulkannya peningkatan status hak dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik?
2. Kendala Hukum apakah yang timbul dalam proses peningkatan status hak dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik?
3. Bagaimana perlindungan kreditur terhadap peningkatan hak yang dilakukan dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik?

Berdasarkan judul dan permasalahan maka dapat dikemukakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apa yang menjadi dasar dapat dikabulkannya peningkatan status hak dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik.
2. Untuk mengetahui kendala hukum apa yang timbul dalam proses peningkatan status hak dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan kreditur terhadap peningkatan hak yang dilakukan dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik.

## II. Metodologi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan bersifat deskriptif analitis, yaitu data hasil penelitian baik yang berupa data hasil studi dokumen yang

---

<sup>1</sup> Muhammad Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV Mandar Maju, (Bandung:2008), hlm. 300.

menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum *in concreto*.

Sebagai penelitian hukum normatif, penelitian ini menitikberatkan pada studi kepustakaan. Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini adalah :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mengikat yakni Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah,
- b. Bahan hukum skunder, yaitu berupa bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian para ahli, hasil karya ilmiah, buku-buku ilmiah, ceramah atau idato yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, seperti kamus hukum, kamus bahasa asing, dan artikel lainnya yang bertujuan untuk mendukung bahan hukum primer dan skunder.

### **III. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Masyarakat di dalam melakukan peningkatan hak atas tanah dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak yang lain kemudian setelah ditingkatkan hak atas tanahnya, tanah tersebut mempunyai nilai jual yang lebih tinggi.

Dalam pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>2</sup>

Pendaftaran tanah tidak sekedar perbuatan administrasi biasa atau administrasi negara akan tetapi merupakan perbuatan yang memberi jaminan kepastian hukum dan

---

<sup>2</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

kepastian hak atas tanah bagi setiap subyek hukum (orang dan badan hukum) yang mendaftarkan tanahnya apakah diperoleh melalui penetapan oleh pejabat yang berwenang atau karena peralihan hak atas tanah. Pada saat dilakukan pendaftaran tanah maka hubungan pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum.<sup>3</sup>

Berkaitan dengan hal di atas dapat ditentukan yang menjadi faktor dilakukan peningkatan status hak dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik tersebut yakni :

1. Kepastian hak tanpa batas waktu berlaku.
2. Ketentraman (psikologis) rumah tangga.
3. Prosedurnya lebih sederhana (deregulatif).
4. Meningkatkan harga tanah atau nilai ekonomis.
5. Menambah jumlah pinjaman.

Gustav Radbruch mengatakan bahwa hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut memuat nilai keadilan, kepastian hukum dan kegunaan. Dikabulkannya peningkatan hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik merupakan implemmentasi guna terpenuhinya teori dasar (*ground theory*) oleh Gustav Radbruch tersebut. Sebagaimana salah satu unsur filosofi dari Undang-Undang Pokok Agraria yakni “ Hukum Agraria Nasional harus memberikan kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa sebagaimana harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria”.<sup>4</sup>

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk

---

<sup>3</sup> Bachtiar Efendie, *Pendaftaran Tanah*, (Bandung:Alumni), 1983, hlm. 30.

<sup>4</sup> Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, (Medan: USU press,2006), hlm.

memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>5</sup>

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya serta bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.<sup>7</sup>

Dalam praktek, perubahan hak khususnya peningkatan hak ini hanya dengan melakukan pencoretan nama hak lama dan ditulis menjadi nama Hak Milik dengan mencantumkan dasar hukum dimungkinkannya dilakukan peningkatan hak tersebut.<sup>8</sup> Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan masyarakat dapat memperolehnya dengan mudah maka pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman.<sup>9</sup>

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah,

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana, 2010), hlm. 42.

<sup>6</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 13.

<sup>7</sup> Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan:FH USU Press, 2000), hlm. 132.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta, 1999), hlm.27.

satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>10</sup>

Dalam praktek, perubahan hak khususnya peningkatan hak ini hanya dengan melakukan pencoretan nama hak lama dan ditulis menjadi nama Hak Milik dengan mencantumkan dasar hukum dimungkinkannya dilakukan peningkatan hak tersebut.<sup>11</sup> Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan masyarakat dapat memperolehnya dengan mudah maka pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman.<sup>12</sup>

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>13</sup>

Keterbatasan pendidikan dan pengetahuan dari sebagian masyarakat yang belum mengerti mengenai status tanah yang dalam hal ini proses peningkatan yang hendak dilakukan. Ketika mereka (masyarakat) hendak menjual ataupun hendak mengagunkan tanah mereka, ketika itu mereka berusaha mencari informasi tentang status tanah yang mereka peroleh. Setelah memperoleh informasi yang diinginkan barulah mereka (masyarakat) mengetahui bahwsanya status hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan dapat dilakukan peningkatan menjadi hak milik dengan melalui proses serta memenuhi ketentuan-ketentuan dan persyaratan tertentu.

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 42.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta, 1999), hlm.27.

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*

Selain itu kendala yang dialami oleh pemohon hak ialah kurangnya informasi yang berikan pada saat mendaftar terhadap persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon hak dalam rangka melakukan proses peningkatan hak atas tanah tersebut. Ketika berkas yang diajukan oleh pemohon hak telah disampaikan kepada bagian peningkatan hak maka proses selanjutnya dilakukan proses pemeriksaan mengenai kelengkapan administrasi, bila berkas yang diajukan tersebut belum lengkap maka berkas tersebut tidak dapat diproses pada tahap selanjutnya, akan tetapi berkas tersebut akan dikembalikan kepada pemohon hak. Dengan demikian waktu yang dibutuhkan dalam proses peningkatan akan berjalan sangat lama.

Dalam hal upaya guna mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam proses peningkatkan status hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik yakni sebagai berikut :

1. Sosialisasi (Penyuluhan)

Penyuluhan dilakukan guna memberikan informasi sehubungan dengan proses dan cara persyaratan dalam melakukan peningkatan status hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik. Penyuluhan tidak hanya dilakukan dengan interaksi secara langsung kepada masyarakat, akan tetapi juga dapat dilakukan dengan metode interaksi melalui berbagai media baik itu melalui media cetak ataupun media elektronik. Hal ini dilakukan guna memberikan informasi tentang cara dan proses peningkatan hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik. Informasi tersebut meliputi persyaratan, proses, tujuan, serta akibat hukum yang timbul.

2. Pendekatan ekonomi masyarakat

Kemampuan ekonomi yang rendah adalah salah satu kendala yang timbul dalam proses peningkatan hak yang hendak dilakukan. Oleh karenanya diharapkan Pemerintah dapat mengambil kebijakan guna membantu lancarnya pengurusan dalam proses peningkatan hak atas tanah terutama bagi golongan masyarakat ekonomi lemah melalui subsidi biaya bahkan dengan memberikan pelayanan gratis pada golongan masyarakat ekonomi lemah.

Dengan dikabulkannya peningkatan hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik, maka dalam hal luas tanah dari sebagian hak pengelolaan yang terdapat hak pakai di atasnya menjadi hak milik akan menjadi berkurang dikarenakan peningkatan hak yang dilakukan. Hal positif tersebut salah satunya bertujuan untuk menghindari adanya status tanah terlantar sehingga lebih memenuhi unsur kemanfaatan guna memenuhi kebutuhan masyarakat dalam masalah agraria.

Apabila di kemudian hari para pemegang HGB atau HP atas HPL ingin melakukan perubahan hak atas tanah menjadi Hak Milik (“HM”), maka harus mendapatkan persetujuan dari pemegang HPL tersebut. Dengan demikian, persetujuan itu wajib diberikan oleh Perum Perumnas sepanjang mengenai tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal, mengingat bidang tugas pemegang Hak Pengelolaan (HPL) ini adalah memang mengembangkan perumahan dan pemukiman.<sup>14</sup>

Yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan perubahan hak yang masih dibebani hak tanggungan adalah :<sup>15</sup>

1. Permohonan persetujuan kreditor pemegang hak tanggungan oleh pemegang Hak Pakai (HP) mengenai akan dimohonkannya perubahan Hak Pakai (HP) tersebut menjadi Hak Milik (HM).
2. Pembuatan SKMHT oleh pemegang Hak Pakai (HP) kepada kreditor/ Bank tersebut menjadi hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan hak milik yang akan diperoleh sebagai peningkatan Hak Pakai (HP) yang bersangkutan.
3. SKMHT oleh pemegang Hak Pakai (HP) diserahkan kepada kreditor pemegang hak tanggungan.

---

<sup>14</sup>TRY\INDRIADI, *Perubahan Status HGB Tanah Perumnas Menjadi HM*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f79753bc4e88/perubahan-status-hgb-tanah-perumnas-menjadi-hm>, diakses tanggal 26 Januari 2013.

<sup>15</sup> Chandra\_Triyogayuwana, *Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan (Hgb) Menjadi Hak Milik (Hm) Pada Rumah Sederhana (Rs) Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang*, [http://eprints.undip.ac.id/16895/1/CHANDRA\\_TRIYOGAYUWANA.pdf](http://eprints.undip.ac.id/16895/1/CHANDRA_TRIYOGAYUWANA.pdf), diakses tanggal 25 Juli 2012.

4. Pemberian persetujuan pemegang hak tanggungan mengenai dilepaskannya Hak Pakai (HP) disertai penyerahan sertipikat hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pemegang Hak Pakai (HP).
5. Penyerahan kembali sertipikat Hak Pakai (HP) oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pemegang Hak Pakai (HP) yang bersangkutan.
6. Pengajuan permohonan perubahan Hak Pakai (HP) yang bersangkutan menjadi Hak Milik (HM) oleh pemegang Hak Pakai (HP) kepada Kantor Pertanahan.
7. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat Hak Milik (HM) akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian hak tanggungan baru.
8. Pendaftaran hapusnya Hak Pakai (HP) oleh Kantor Pertanahan.
9. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
10. Pendaftaran Hak Milik (HM) hasil perubahan Hak Pakai (HP) oleh Kantor Pertanahan.
11. Penyerahan sertipikat Hak Milik (HM) kepada kreditor oleh Kantor Pertanahan.
12. Pemberian persetujuan oleh pemegang Hak Milik (HM), bahwa sertipikat Hak Milik (HM) akan diserahkan kepada kreditor setelah dibebani hak tanggungan.
13. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa Hak Milik (HM) dan untuk diri sendiri.
14. Pendaftaran hak tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat Hak Milik (HM) oleh Kantor Pertanahan.
15. Penyerahan sertipikat Hak Milik (HM) kepada kreditor pemegang hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
16. Pembuatan sertipikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
17. Penyerahan sertipikat oleh Kantor Pertanahan kepada kreditor pemegang hak tanggungan.

Beranjak dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, khusus untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk rumah tempat tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Sehubungan dengan ketentuan ini, berlaku ketentuan sebagaimana disebut di bawah ini:<sup>16</sup>

1. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Perubahan hak tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan hapus.
3. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.
4. Untuk melindungi kepentingan kreditur/bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan objek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.
5. Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Dalam hal untuk mengantisipasi suatu peristiwa hukum dalam kaitannya dengan objek jaminan dalam peningkatan status hak yang dilakukan, maka didalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan ditambahkan janji : “ Apabila diterbitkan sertifikat baru dengan

---

<sup>16</sup> Lihat St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 155-156.

nomor, luas berapapun dan hak apapun tetap terikat sebagai dokumen jaminan perjanjian kredit yang bersangkutan pada bank...” Janji tersebut dicantumkan pada pasal tambahan, jadi pihak bank tidak perlu khawatir apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungannya tidak berlaku karena tetap ada jaminan utang.<sup>17</sup>

Dengan dikabulkannya peningkatan hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik, maka dalam hal luas tanah dari sebagian hak pengelolaan yang terdapat hak pakai di atasnya menjadi hak milik akan menjadi berkurang dikarenakan peningkatan hak yang dilakukan. Hal positif tersebut salah satunya bertujuan untuk menghindari adanya status tanah terlantar sehingga lebih memenuhi unsur kemanfaatan guna memenuhi kebutuhan masyarakat dalam masalah agraria.

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit Usaha Kecil dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang persertifikatannya sedang dalam pengurusan adalah berlaku 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah, dirasakan lebih akomodatif daripada ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>18</sup>

Berbicara perlindungan hukum terhadap kreditur dalam rangka Hak Tanggungan tentu saja tidak terlepas dari perlindungan hukum terhadap debitor atau pemilik jaminan serta pihak-pihak terkait lainnya.<sup>19</sup> Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor . Perlindungan juga diberikan kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang berkepentingan bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang piutang kreditor

---

<sup>17</sup> Lihat Tesis EKA WIDYA RETNO SARI, *Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Pt. Bri (Persero) Tbk Cabang Tegal*, UNIVERSITAS DIPONEGORO, hlm. 67.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 68.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 93.

dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek Hak Tanggungan.<sup>20</sup>

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Hak sebagai warga negara Indonesia untuk memperoleh atau memiliki tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia merupakan unsur dari prinsip nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sehubungan dengan itu kebijakan pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat atas tanah dalam hal peningkatan status hak atas tanah dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik adalah penerapan dari salah satu unsur filosofi dari Undang-Undang Pokok Agraria yakni “ Hukum Agraria Nasional harus memberikan kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa sebagaimana harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria”. Dimana pada waktu itu (masa Undang-Undang Pokok Agraria 1960) hak pakai tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan, namun dalam perkembangannya (setelah istilah hipotik tidak berlaku lagi dengan keluarnya Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996) hak pakai pun dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan dengan didaftarkannya hak pakai tersebut. Hal ini yang menjadi landasan dikabulkannya permohonan hak atas tanah (proses peningkatan).
2. Yang menjadi kendala hukum yang timbul dalam proses peningkatan status hak dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik adalah kurangnya informasi mengenai manfaat peningkatan hak, keterbatasan pendidikan dan pengetahuan dari sebagian masyarakat. Ketidaktahuan masyarakat tentang tata cara peningkatan status haknya menjadi hak milik, karena rendahnya pendidikan, minimnya penghasilan, serta cara kerja dari pihak Kantor Pertanahan yang dianggap lama sehingga tidak

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *HUKUM AGRARIA INDONESIA* ( Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya ), (Jakarta: Djembatan, 1999), hlm. 405.

sesuai dengan waktu yang ditentukan. Untuk itu perlu dilakukan berbagai upaya seperti sosialisasi kepada masyarakat, diberikannya subsidi biaya dalam proses peningkatan yang hendak dilakukan khususnya untuk golongan masyarakat ekonomi lemah.

3. Perlindungan kreditur terhadap peningkatan hak yang dilakukan dari hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik adalah dengan mengantisipasi suatu peristiwa hukum dalam kaitannya dengan objek jaminan dalam peningkatan status hak yang dilakukan, maka didalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) ditambahkan janji : “ Apabila diterbitkan sertifikat baru dengan nomor, luas berapapun dan hak apapun tetap terikat sebagai dokumen jaminan perjanjian kredit yang bersangkutan pada bank...” Janji tersebut dicantumkan pada pasal tambahan, jadi pihak bank tidak perlu khawatir apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungannya tidak berlaku karena tetap ada jaminan utang. Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menguntungkan pemegang Hak Tanggungan.

## **B. Saran**

1. Diharapkan pada pemerintah selaku lembaga eksekutif yang dalam hal ini ialah Badan Pertanahan Nasional agar memberikan informasi kepada masyarakat berkenaan terhadap status hak atas tanah yang diperoleh, baik ketika dilakukan proses peningkatan hak, penurunan hak, dan lain sebagainya, melalui metode pendekatan kepada masyarakat tersebut akan mengubah cara pandang masyarakat selaku pemohon hak atas tanah menjadi lebih paham, sehingga mereka mengetahui apa yang menjadi akibat hukumnya dikemudian hari.
2. Terhadap proses peningkatan yang dilakukan pemerintah juga diharapkan agar memperhatikan kemampuan ekonomi dari golongan masyarakat ekonomi lemah ketika mereka hendak melakukan proses peningkatan

tersebut, subsidi biaya dapat dijadikan salah bentuk perhatian pemerintah kepada golongan masyarakat ekonomi lemah, sehingga salah satu tujuan yang hendak dicapai dalam Undang-Undang Pokok Agraria terpenuhi yakni “untuk membangun masyarakat adil dan makmur”.

3. Guna mencapai tujuan dalam proses peningkatan status hak pakai yang terikat jaminan di atas hak pengelolaan menjadi hak milik ialah dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin. Disamping itu perubahan hak tersebut memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya tanpa khawatir Hak Tanggungannya hapus karena jangka waktu hak atas tanah yang dibebaninya terbatas. Oleh karena itu diharapkan dalam proses perubahan hak ini semua pihak dapat saling membantu, baik pemerintah, kreditur, debitur, dan pihak-pihak yang berkaitan dengan peningkatan yang hendak dilakukan.

## V. Daftar Pustaka

- Badan Pertanahan Nasional, Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, Jakarta, 1999
- Dalimunthe, Chadidjah. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan, FH USU Press, 2000.
- Efendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah*, Alumni, Bandung, 1983.
- Harsono ,Boedi. *HUKUM AGRARIA INDONESIA ( Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya )*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999.
- Mukti, Affan. *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USU press, Medan, 2006.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1994.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Remy, St. Sjahdeini. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

- Santoso, Urip *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Widya, Eka Retno Sari. *Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Pt. Bri (Persero) Tbk Cabang Tegal*, Tesis Pasca Sarjana Ilmu Hukum, UNIVERSITAS DIPONEGORO.
- Yamin, Muhammad. *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Indriadi Try, *Perubahan Status HGB Tanah Perumnas Menjadi HM* <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f79753bc4e88/perubahan-status-hgb-tanah-perumnas-menjadi-hm>, diakses tanggal 26 Januari 2013.
- Triyogayuwana, Chandra. Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan (Hgb) Menjadi Hak Milik (Hm) Pada Rumah Sederhana (Rs) Di Kecamatan Banyumanik KotaSemarang, [http://eprints.undip.ac.id/16895/1/CHANDRA\\_TRIYOGAYUWANA.pdf](http://eprints.undip.ac.id/16895/1/CHANDRA_TRIYOGAYUWANA.pdf), diakses tanggal 25 Juli 2012.