

ABSTRAK

Qishthi, Prasetyo Ade. 2025. Akibat Hukum Peningkatan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. H. Abdul Haris, S.H., M.H. Sebagai Pembimbing I dan Dr. Nazifah, S.Ip., M.H. Sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi hak milik yang dibebani hak tanggungan dan akibat hukumnya dengan perubahan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi hak milik yang dibebani hak tanggungan. Penelitian ini ialah penelitian yuridis empiris. Hasil penelitiannya yaitu Pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi hak milik yang dibebani hak tanggungan yaitu perubahan dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan pernyataan persetujuan tertulis disertai penyerahan sertifikat 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 Bangunan tersebut juga gugur dengan hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut. Akibat hukumnya dengan perubahan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi hak milik yang dibebani hak tanggungan 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 juga gugur dengan hapusnya Hak Guna Bangunan itu menjadi Hak Milik. 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 Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) antara pemegang hak dengan pemegang Hak Tanggungan dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang dengan disertai janji pada SKMHT.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan, Hak milik.

ABSTRACT

Qishthi, Prasetyo Ade. 2025. Legal Consequences of Increasing Building Use Rights Encumbered with Mortgage Rights to Ownership Rights. H. Abdul Haris, S.H., M.H. As Supervisor I and Dr. Nazifah, S.Ip., M.H. As Supervisor II.

This study aims to examine the implementation of the conversion of Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) on residential land into Ownership Rights (Hak Milik) encumbered with a mortgage (Hak Tanggungan) and its legal consequences. This research adopts an empirical juridical approach. The findings are as follows The conversion of HGB on residential land into Hak Milik encumbered with a mortgage is carried out at the request of the right holder with written approval from the mortgage holder, accompanied by the submission of the relevant mortgage certificate. The request serves as a declaration to relinquish HGB, and the mortgage holder's consent also functions as approval for the relinquishment, with the land subsequently granted back to the former right holder as Hak Milik. This conversion results in the termination of HGB and reverts the land to state land, causing the mortgage attached to HGB to also terminate. The legal consequence of this conversion is that the HGB terminates, reverting the land to state ownership, which simultaneously terminates the mortgage in accordance with Article 18 Paragraph (1) Letter d of the Mortgage Law. To ensure legal certainty for the creditor regarding the continuity of the credit repayment guarantee, a Power of Attorney to Impose Mortgage (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan or SKMHT) is established between the right holder and the mortgage holder before the conversion, notarized by a Notary or PPAT. The SKMHT includes a clause ensuring that the conversion of HGB into Hak Milik does not nullify the SKMHT, which can later serve as the basis for the Deed of Mortgage Granting (Akta Pemberian Hak Tanggungan or APHT) after the Hak Milik is registered at the Land Office.

Keywords: *Legal consequences, building use rights, mortgage rights, property rights*