



Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Tanah Perumahan

Retno Sariwati, Ferry Anggriawan

Fakultas Hukum Universitas Merdeka Malang
Jalan Terusan Dieng Nomor 62-64 Malang

Abstrak

Di Indonesia masih banyak orang yang tidak dapat menghuni rumah tinggalnya karena statusnya tanahnya masih Hak Guna Bangunan dan sudah berakhir masa berlakunya dan tidak diperbahuri kembali, sehingga pemiliknya tidak bisa menghuni rumahnya jika tidak dilakukan peningkatan. Seperti halnya yang terjadi disalah satu rumah di kawasan perumahan yang ada di Kabupaten Madiun yang mana tidak semua statusnya tanahnya sudah menjadi Hak Milik tetapi ada yang Hak Guna Bangunan dan tentunya akan memberatkan pemilik rumah tinggal tersebut karena jika masa berlakunya habis dan tidak diperpanjang. Sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal menyatakan bahwa untuk menjamin rumah tinggal warga perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat tinggal berdiri dan perlu meningkatkan pemberian Hak Milik pada rumah tinggal yang status tanahnya masih Hak Guna Bangunan. Isu hukum yang akan dianalisa dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan yang ada di Indonesia.

Abstract

In Indonesia, there are still many people who cannot live in their houses because the status of the land is still a Building Use Right and its validity period has expired and is not renewed, so the owner cannot occupy his house if it is not upgraded. As is the case in one of the houses in a residential area in Madiun Regency, where not all of the land status has become property rights, but there are Building Use Rights and of course it will burden the owner of the residential house because if the validity period expires and is not extended. In accordance with the Decree of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 6 of 1998 concerning the Granting of Ownership Rights to Land for Residential Houses, it is stated that in order to guarantee housing, residents need to guarantee the continuity of rights to the land where they live and need to increase the granting of property rights to residential houses. whose land status is still Right to Build. The legal issue that will be analyzed in this research is how to implement an increase in land rights from Hak Guna Bangunan to Hak Milik for residential land in Indonesia.

Kata kunci:

Hak Guna Bangunan,
Hak Milik,
Implementasi

Keywords:

Building Use Rights,
Ownership Rights,
Implementation

1. Latar Belakang

Tanah dan rumah merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan karena jika tidak adanya tanah maka tidak bisa dibangun sebuah bangunan rumah untuk tinggal. Tanah sebagai alasnya sedangkan rumah digunakan untuk bertempat tinggal. Setiap orang yang memiliki tanah dan atau bertempat tinggal diatas tanah mempunyai hak atas tanahnya. Maksud dari hak atas tanah yaitu suatu kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk leluasa dalam menggunakan tanah yang sedang dimilikinya. Oleh karena itu pemilik tanah harus mengetahui status atas kepemilikan tanah tersebut (Winanti, 2021).

Antara pemilik dari tanah dengan tanah yang dimilikinya memiliki hubungan yang sangat erat dimana pemegang hak atas tanah dapat menggunakan dan memakai tanahnya dengan sebaik-baiknya guna memenuhi kebutuhan oleh karena itu pemilik tanah sebagai pemegang hak atas tanahnya tersebut harus mengetahui dulu macam-macam hak tanah di Indonesia. Jadi, menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disingkat UUPA) dalam pasal 16 ayat (1) macam-macam hak antara lain; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Hutan, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang sifatnya sementara yang disebut dalam pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (Yasa, 2017).

Dari banyaknya macam-macam hak di atas, dalam penelitian ini penulis akan lebih fokus membahas mengenai hak milik dan hak guna bangunan. Hak Milik adalah hak tertinggi dibandingkan hak-hak lainnya hal ini juga dibuktikan dengan penjelasan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Menurut

UUPA Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1) Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut. Artinya Hak Milik memiliki kedudukan yang lebih tinggi dan memiliki kekuatan yang lebih dibandingkan dengan hak lainnya. Namun ternyata rumah tinggal yang dihuni oleh masyarakat tidak semua statusnya tanahnya Hak Milik, masih banyak statusnya tanahnya Hak Guna Bangunan (Batubara, 2019).

Hak Guna Bangunan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35 ayat (1) yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun (Kurniawan, 2020). Artinya Hak Guna Bangunan memiliki kekuatan yang lebih rendah dibandingkan dengan Hak Milik karena Hak Guna Bangunan memiliki keterbatasan dalam jangka waktu kepemilikan seperti yang sudah disebutkan di atas bahwa jangka waktunya 30 (tiga puluh) tahun serta dengan mengingat keperluan serta keadaan banguna-bangunanya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun (PS, B.C, 2014). Dengan adanya jangka waktu yang sudah diatur maka pemegang Hak Guna Bangunan tidak dapat memiliki bangunan beserta tanahnya secara utuh dan selamanya, karena jika dalam waktu yang sudah ditentukan habis masa berlakunya maka pemiliknya tidak memiliki lahan atau tanahnya melainkan hanya memiliki bangunan yang dibuat di atas tanah atau lahan tersebut, karena lahan tersebut akan menjadi milik Negara (Dhenita, 2018).

Melihat kebutuhan akan tempat tinggal yang meningkat banyak masyarakat yang menjadikan lahan-lahan sebagai Kawasan perumahan dan permukiman. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disingkat UU PKP) dalam pasal 50 ayat (1) dan (2) bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni

rumah. Hak untuk menghuni rumah dapat berupa Hak Milik atau sewa atau bukan dengan cara sewa. Selain Undang-Undang PKP yang mengatur mengenai perumahan dan kawasan permukiman, Menteri agraria juga mengeluarkan Surat Keputusan di mana dalam Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dengan pertimbangan bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia setelah pangan (Budiyanto, 2015).

Olehkarenaituuntukmenjaminkelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri bukan hanya rumah tinggal saja namun juga rumah rumah sederhana maupun rumah sangat sederhana atau biasa disebut rumah yang berada di kawasan perumahan yang mana sama-sama rumah tinggal yang dijadikan tempat untuk melangsungkan kehidupan akhirnya juga dikeluarkan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas 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) dengan pertimbangan, dimana kepemilikan atas tanah perumahan agar mempunyai kepastian hak secara merata dan menjangkau masyarakat ekonomi lemah perlu ditingkatkan. Berhubungandengan dikeluarkannya keputusan-keputusan tersebut oleh karena itu perlu adanya peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal (Fahrul Fauzi, 2021).

Namun di sini terlihat ada kesenjangan antara Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 50 ayat (1) dan (2), Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dengan kondisi yang terjadi dilapangan yang mana didalam UU

PKP pasal 50 bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah dan hak untuk menghuni rumah dapat berupa Hak Milik atau sewa atau bukan dengan cara sewa serta dalam Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal menyatakan bahwa untuk menjamin rumah tinggal warga perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tanah tempat tinggal berdiri dan perlu meningkatkan pemberian Hak Milik pada rumah tinggal yang status tanahnya masih Hak Guna Bangunan.

Namun yang terjadi di lapangan masih banyak orang yang tidak dapat menghuni rumah tinggalnya karena statusnya tanahnya masih Hak Guna Bangunan dan sudah berakhir masa berlakunya dan tidak diperbahuri kembali, sehingga pemiliknya tidak bisa menghuni rumahnya jika tidak dilakukan peningkatan. Seperti halnya yang terjadi disalah satu rumah di kawasan perumahan yang ada di Kabupaten Madiun yang mana tidak semua statusnya tanahnya sudah menjadi Hak Milik tetapi ada yang Hak Guna Bangunan dan tentunya akan memberatkan pemilik rumah tinggal tersebut karena jika masa berlakunya habis dan tidak diperpanjang maka pemilik hanya bisa memiliki bangunannya saja tidak berserta tanahnya dan tentunya seseorang yang tinggal dirumah tersebut jika tidak perpanjangan atau pembaharuan tentunya tidak bisa menempati rumah tinggalnya lagi dan harus mencari rumah tinggal yang lain.

Dengan mengingat kondisi perekonomian yang orang yang berbeda-beda dan jika seseorang itu dalam kondisi perekonomian yang rendah maka sebenarnya akan sangat akan memberatkan jika tidak dilakukan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Oleh karena itu apakah penerapan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sudah banyak dilakukan oleh masyarakat. Maka berdasarkan uraian

diatas maka penulis akan membahasnya dengan mengambil isu hukum sebagai berikut; bagaimana implementasi peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan dan apa saja hambatan dari implementasi peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan.

2. Metode

Adapun jenis penelitian yang digunakan yaitu yuridis empiris. Jenis penelitian empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang di dapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Berdasarkan data-data yang ada di lapangan seperti hasil wawancara dan observasi yang dijadikan sumber data untuk mengetahui pemberlakuan, penerapan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *inaction* yang terjadi di masyarakat. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris karena hendak mengkaji maupun menganalisis mengenai penerapan aturan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan.

3. Pembahasan

3.1 Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Tanah Perumahan

Peningkatan hak atas tanah merupakan suatu proses dimana hak yang lebih rendah di sini yang dimaksud yaitu Hak Guna Bangunan menjadi hak yang lebih tinggi yang dimaksud di sini yaitu Hak Milik. Peningkatan hak atas tanah ini dalam penelitian ini yaitu khusus untuk tanah perumahan dimana nantinya status hak atas tanah di tanah perumahan yang awalnya berstatus Hak Guna Bangunan nantinya akan

dilakukan perubahan statusnya menjadi Hak Milik perubahan ini dilakukan dengan proses peningkatan hak yang proses pengurusannya dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Daerah dimana objek tersebut berada dikarenakan penelitian ini dilakukan di Kabupaten Madiun oleh karena itu proses peningkatan hak atas tanah untuk tanah perumahan dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Madiun.

Tentu saja di dalam proses peningkatan ini tidak bisa begitu saja dilakukan, dalam pemberian hak milik dan untuk menjamin kepastian hukum bagi rumah tinggal khususnya untuk tanah perumahan ada batasannya, yaitu bahwa luas tanah untuk rumah tinggal dibangun dengan luas tanah tidak lebih daripada 200 M2 untuk di daerah perkotaan dan untuk di luar perkotaan atau daerah di kawasan perdesaan tidak lebih daripada 400 M2 (Sofiatun, 2017). Dalam hal ini, proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah suatu langkah untuk memperluas dan memberikan kemudahan dalam memperoleh Hak Milik atas tanah khususnya untuk perumahan bagi golongan ekonomi lemah, karena dengan adanya peningkatan khususnya di tanah perumahan akan memberikan kepastian hukum dan lebih jelas status kepemilikannya serta pemilik bisa menempati rumah tinggalnya tanpa memikirkan jangka waktu, sehingga orang-orang yang tinggal di perumahan tersebut khususnya untuk orang yang perekonomiannya rendah bisa lebih diuntungkan.

Dengan adanya peningkatan hak atas tanah dari hak guna bangunan juga mengurangi adanya sengketa tanah. Peningkatan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak memiliki persyaratan yang tidak cukup rumit. Untuk mengurus proses peningkatan sebenarnya berkas yang dibutuhkan sebenarnya juga tidak terlalu rumit, yang dibutuhkan yaitu; pertama identitas para pihak, surat permohonan, sertifikat hak guna bangunan asli, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.

Selain persyaratannya yang cukup mudah ternyata proses peningkatan sendiri juga tidak memakan waktu yang cukup lama dan tentunya juga biaya pengurusannya terbilang cukup murah. Namun berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini yang menjadi poin penting adalah mengenai implementasinya atau penerapan mengenai peningkatan hak atas tanah di tanah perumahan khususnya di Kabupaten Madiun. Meskipun persyaratan yang mudah, pengurusannya yang cepat dan murah, namun peraturan maupun keputusan yang telah dibuat pun masih belum bisa terlaksana secara maksimal khususnya di Kabupaten Madiun karena faktanya di Kabupaten Madiun peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan terlihat belum dapat dilakukan secara maksimal.

Data ini dikemukakan secara langsung oleh Koordinator Sub Seksi Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Madiun bahwa di Kabupaten Madiun sendiri rumah tinggal di kawasan perumahan dimana tanah perumahannya masih banyak sekali yang statusnya hak guna bangunan. Hal ini tentunya menjadi hal sorotan tersendiri dalam penelitian ini, yang mana pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk tanah perumahan khususnya di kabupaten Madiun masih belum bisa diterapkan secara maksimal sesuai dengan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dimana melihat rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia dan untuk menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri bahwa warga perlu untuk meningkatkan status hak atas tanahnya dari hak yang lebih rendah menjadi hak yang lebih tinggi dan atau perlu adanya pemberian Hak Milik pada rumah tinggal tersebut yang status tanahnya

masih Hak Guna Bangunan. Peningkatan hak atas tanah untuk tanah perumahan di Kabupaten Madiun terbilang sangat sedikit dilakukan.

Peningkatan ini dilakukan oleh orang-orang yang tinggal di perumahan ya karena memang perumahan sendiri status tanahnya masih hak guna bangunan apalagi di Madiun ini hampir semua perumahan statusnya masih hak guna bangunan, namun yang mau melakukan peningkatan atas tanahnya sangat sedikit bahkan bisa dibbilang dalam satu hari hanya satu orang saja yang melakukan proses peningkatan ini. Peningkatan merupakan salah satu kebijakan dari Pemerintah yang dimaksudkan untuk memberikan kemudahan-kemudahan kepada pemilik rumah yang pada umumnya adalah dihuni oleh masyarakat yang dari kalangan berpenghasilan rendah dan kepada para pegawai negeri untuk merubah status hak atas tanah yang dimilikinya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Berdasarkan hasil data yang diperoleh tahun 2021 persentase peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan di kabupaten Madiun adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1

Warga Yang Sudah Meningkatkan Hak Atas Tanahnya	Warga Yang Belum Meningkatkan Hak Atas Tanahnya
50%	50%

Dari jumlah tabel persentase diatas penulis mengambil ditahun 2021 dan dilihat dari data persentase diatas bahwa peningkatan hak atas tanah untuk tanah perumahan di Kabupaten Madiun masih sangat kecil dilakukan oleh masyarakat hal ini juga diungkapkan oleh salah satu warga perumahan *d'wijick residence* yang terletak di Kecamatan Geger Kabupaten Madiun dimana menurut beliau rumah-rumah di sekitarnya banyak status hak atas tanah rumah yang dihuninya hak guna bangunan dan tidak

melakukan peningkatan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik.

Penerapan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan di Kabupaten Madiun masih belum bisa mencapai target yang diinginkan oleh Pemerintah Kabupaten Madiun sendiri yang mana sebenarnya ini salah satu kebijakan dan upaya yang dilakukan untuk menjamin kepemilikan akan rumah tinggal demi mensejahterakan masyarakat. Namun dalam pelaksanaan peningkatan hak atas tanah untuk tanah perumahan Badan Pertanahan Kabupaten Madiun sudah menerapkan sesuai dengan peraturan dan berpedoman pada Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas 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) dan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Mekanisme peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan sebenarnya sudah dilaksanakan sesuai dengan aturan namun pelaksanaannya dan penerapan atas aturan atau keputusan yang ada masih belum bisa dilaksanakan di kalangan masyarakat Kabupaten Madiun.

3.2 Hambatan Dari Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Tanah Perumahan

Dalam implementasi atau penerapan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan memiliki beberapa hambatan, yang terlihat juga dari penjelasan di atas bahwa

saat ini di Kabupaten Madiun masih banyak masyarakat terutama yang tinggal di daerah perumahan yang belum meningkatkan hak atas tanahnya karena disebabkan dengan adanya beberapa hal yang menjadi faktor penghambat dari pelaksanaan peningkatan hak atas tanah untuk tanah perumahan. Faktor penghambat dari implementasi atau penerapan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan yang kurang maksimal di Kabupaten Madiun ini yaitu yang pertama sikap masa bodoh dari masyarakat.

Sebenarnya masyarakat sendiri itu khususnya di daerah Kabupaten Madiun yang berada di daerah pinggiran gitu masih banyak yang belum mengetahui mengenai peningkatan hak atas tanah bahkan juga masih banyak yang belum tau apa itu hak atas tanah, jenisnya apa saja, jadi pengetahuan orang-orang hanya tinggal menempati rumahnya tersebut, tanpa tau hal yang lain. Jadi sikap masa bodoh itulah yang terjadi apalagi orang-orang yang desa yang masih belum banyak mengerti mengenai pentingnya status hak atas tanah atas rumah yang dihuninya tersebut.

Sikap masa bodoh yang terjadi di masyarakat ini lah yang menjadi salah satu faktor penghambat sehinggamenimbulkan peningkatan hak atas tanah untuk tanah perumahan di Kabupaten Madiun sangatlah rendah karena masyarakat hanya tahu bahwa rumah yang dihuninya tersebut memiliki sertifikat saja yang mana kekuatan dari sertifikat Hak Guna Bangunan sendiri lebih rendah jika dibandingkan dengan sertifikat Hak Milik. Hak kepemilikan atas tanah dan rumah lebih terjamin dan dapat beralih sepenuhnya kepada pemilik tanpa adanya jangka waktu yang ditetapkan yang tentunya akan sangat memberikan banyak keuntungan bagi pemilik atas tanah rumah di yang didirikan di atas tanah perumahan tersebut.

Faktor penghambat yang kedua adalah belum lunas pembayaran di bank, karena pada saat pembelian rumah di kawasan perumahan tidak semuanya bisa membayar dengan tunai melihat

hal tersebut pihak pengelola membuat alternatif lain yaitu dengan pembayaran non tunai dengan mengajukan kredit kepemilikan di bank yang pada akhirnya sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dibebankan Hak Tanggungan di bank sehingga karena dibebankan hak tanggungan meskipun dapat dilakukan peningkatan tetapi masyarakat pun juga masih belum terlalu mengetahui mengenai bagaimana peningkatan hak atas tanah oleh karena itu, seseorang tersebut harus melunasi hutangnya terlebih dahulu sehingga Hak Guna Bangunan yang semula dibebankan Hak Tanggungan dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Belum lunas pembayaran di bank ini juga sering terjadi karena hak guna bangunan tersebut dijamin di bank sampai dia belum lunas pembayarannya hak guna bangunan yang dijamin tersebut tetap masihmenjadijaminandi bank apabila pemilik cidera janji atau wanpresrasi dan hak atas tanah belum bisa lepas menjadi milik pribadi atau menjadi hak milik orang tersebut yang akhirnya menjadikan masyarakat yang membebankan hak guna bangunannya tersebut tidak bisa dan lebih ke pasrah bahkan tidak tau cara meningkatkan hak atas tanahnya tersebut.

Kendala selanjutnya yang terjadi juga karena sertifikat Hak Guna Bangunan yang asli pada saat mengajukan peningkatan hak atas tanah harus disertakan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Madiun namun pada kenyataannya masyarakat masih belum semuanya memegang sertifikat aslinya dan tidak dipegang sendiri oleh pemiliknya, karena sebagian besar sertifikat tersebut masih di pegang oleh penanggung jawab atas perumahan tersebut karena pemegang hak masih belum lunas membayar angsuran pembelian atas rumahnya tersebut.

Oleh karena itu, akhirnya pemilik menjadi lupa sehingga tidak melakukan peningkatan hak atas tanah. Meskipun ada beberapa kendala atau ada beberapa faktor penghambat terjadinya implementasi atau penerapan peningkatan hak

atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan khususnya di Kabupaten Madiun tetaplah adanya upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Madiun ada beberapa upaya yang sudah dilakukan dan masih berjalan sampai saat ini.

Beberapa upaya yang sudah dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Madiun yaitu dengan program yang bernama Layanan Rakyat Sertifikat Tanah (LARASITA) dimana berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan Layanan Rakyat Sertifikat Tanah memang merupakan salah satu program Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan menggunakan pelayanan bergerak jadi pelayanan petugas Badan Pertanahan dalam bentuk pelayanan bergerak diharapkan mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat dan aksesnya pun juga murah dan cepat serta memberikan kepastian hukum.

Dengan adanya program ini petugas Badan Pertanahan khususnya Kabupaten Madiun dapat berkeliling menembus daerah-daerah yang pinggiran ataupun daerah-daerah yang sulit dijangkau, sehingga masyarakat yang tinggal di perumahan yang letaknya terpencil tersebut dapat dijangkau dengan mudah sehingga mendapatkan pelayanan pertanahan tanpa harus menempuh jarak yang jauh dan tentunya biaya transportasi. Selain adanya program ini, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Madiun juga memang sering berkeliling ke desa-desa terutama ke perumahan-perumahan yang memang masih belum banyak melakukan peningkatan hak atas tanah Kecamatan Wungu salah satunya dan kegiatan ini dilakukan setiap hari sabtu. Dan tentunya dari petugas sendiri sering melakukan sosialisasi dan penyuluhan ke masyarakat karena peningkatan hak atas tanah ini penting namun di Kabupaten Madiun sangat rendah oleh karenanya selalu diadakan sosialisasi ke masyarakat.

LARASITA sudah berupaya memberikan pemahaman kepada masyarakat melalui sosialisasi dan kita juga setiap sabtu keliling ke

desa-desa terutama di perumahan-perumahan kita sudah semaksimal mungkin untuk memberikan pelayanan dengan baik dengan sesuai aturan yang ada dengan keputusan yang sudah dan kita akan tetap terus berupaya untuk menjadikan Kabupaten Madiun lebih baik dengan mengurangi adanya sengketa-sengketa tanah dan pelayanan tanah semakin baik sehingga dapat mewujudkan masyarakat yang sejahtera dan tanah ataupun tinggal tinggal terjamin dan tidak bersengketa. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dan yang sudah dituturkan langsung dari pihak Badan Pertanahan Kabupaten Madiun tersebut sudah menunjukkan upaya yang sudah dilakukan dengan maksimal dan sudah sesuai dengan standar operasional prosedur yang telah dibuat.

4. Simpulan

Berdasarkan dari pembahasan di atas, mengenai peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan dapat disimpulkan bahwa peningkatan hak atas tanah itu penting dilakukan oleh masyarakat mengingat bahwa rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok serta setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah. Selain itu juga mengingat bahwa setiap orang yang memiliki tingkat perekonomian yang berbeda-beda, dengan dilakukan peningkatan hak atas tanah maka akan memberikan banyak keuntungan. Oleh karena itu, perlu adanya perhatian yang lebih untuk menjamin kepemilikan rumah tinggal bagi masyarakat. Karena rumah tinggal merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Maka melihat kondisi yang seperti itu dikeluarkannya Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas 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) denganharapamampumewujudkankesejahteraan bagi masyarakat dengan menjamin hak atas tanahnya (Mutiah, 2018). Namun, implementasi atau penerapan dari peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk tanah perumahan khususnya di Kabupaten Madiun ternyata masih belum bisa terlaksana secara maksimal karena adanya beberapa kendala yang terjadi.

Kendala atau hambatan yang terjadi diantaranya ada yang pertama sikap masa bodoh dari masyarakat karena masyarakat hanya tau bahwa rumah yang dihuninya tersebut memiliki sertifikat saja tanpa memikirkan status hak atas tanahnya. Yang kedua faktor penghambat atau kendala yang terjadi yaitu belum lunas pembayaran di bank. Kendala selanjutnya yang terjadi juga karena sertifikat Hak Guna Bangunan yang asli pada saat mengajukan peningkatan hak atas tanah haruslah disertakan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Madiun namun masyarakat masih belum semuanya memegang sertifikat aslinya dan tidak dipegang sendiri oleh pemiliknya, karena sebagian besar sertifikat tersebut masih di pegang oleh penanggung jawab atas perumahan tersebut yang pada akhirnya membuat pemiliknya lupa tidak meningkatkan status hak atas tanahnya.

Namun upaya juga dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Madiun yaitu dengan program yang bernama Layanan Rakyat Sertifikat Tanah (LARASITA) dimana Layanan Rakyat Sertifikat Tanah menggunakan pelayanan bergerak jadi pelayanan petugas Badan Pertanahan dalam bentuk pelayanan bergerak diharapkan mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat dan aksesnya pun juga murah dan cepat serta memberikan kepastian hukum. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Madiun juga sering

berkeliling ke desa-desa terutama ke perumahan-perumahan yang memang masih belum banyak melakukan peningkatan hak atas tanah kegiatan ini dilakukan setiap hari sabtu. Dan tentunya dari petugas sendiri sering melakukan sosialisasi dan penyuluhan ke masyarakatserta Badan Pertanahan Kabupaten Madiun tentunya sudah menunjukkan upaya yang sudah dilakukan dengan maksimal dan sudah sesuai dengan standar operasional prosedur yang telah dibuat.

Daftar Pustaka

- Winanti, A., Qurrahman, T., & Agustanti, R. D. (2021). PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK. *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2). <https://doi.org/10.24912/jbmi.v3i2.9464>
- Yasa, I. W. S. A., Suwitra, I. M., & Puspadma, I. N. A. (2017). Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik. *Jurnal Prasada*, 4(2), 80-89.
- Batubara, S. C., Kotan, G. M. J., & Hartono, R. A. (2019). Persekutuan Komanditer (Commanditaire Venootschap) Sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan. *Notaire*, 2(3), 405. <https://doi.org/10.20473/ntr.v2i3.16216>
- Dhenita Sari, I. G. A., Wairocana, I. G. N., & Karma Resen, M. G. S. (2018). KEWENANGAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PROSES PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH HAK MILIK. *Acta Comitatus*, 3(1), 41. <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i01.p04>
- Budiyanto, H. (2015). Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan dalam Perubahan Status menjadi Hak Milik. *Jurnal Repertorium*, 3, 2355-2646.
- Fahrul Fauzi, & Lutfi Djoko Djumeno. (2021). Hak Guna Bangunan di atas Tanah Wakaf sebagai Terobosan Baru Pemberdayaan Tanah Wakaf Secara Produktif. *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf Dan Ekonomi Islam*, 14(1), 1-16. <https://doi.org/10.47411/al-awqaf.v14i1.103>
- Mutiah, S. (2018). Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun di atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri di atas Tanah Hak Milik. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21(1), 148-168. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.148-168>
- PS, B. C. (2014). Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan. *JURNAL CITA HUKUM*, 2(2). <https://doi.org/10.15408/jch.v1i2.1468>
- Kurniawan, R., & Salsabil, A. Z. (2020). PENGATURAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, 9(2). <https://doi.org/10.55129/jph.v9i2.1200>
- Sofiatun, N. (2017). Analisis Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. *Jurnal Akta*, 4(1), 51. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1579>