

## Tanah

berstatus Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Demikian ketentuan Pasal 39 UUPA jo pasal 33 ayat (1) PP. Nomor 40 Tahun 1996 hal ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang kemudian lazim disebut (UUHT), bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah prosedur pelaksanaan peningkatan tersebut tidak sepenuhnya dapat berjalan sesuai dengan prosedur, sehingga membuat beberapa bank seperti BPR tidak menjalankan prosedur tersebut dan mempercepatnya dengan melakukan perubahan tanpa mempertimbangkan unsur hak tanggungan dan tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumahtinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan dan mengetahui akibat hukumnya atas perubahan hak dari Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumahtinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan menganalisis hukum sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori – teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum yang menyangkut permasalahan tersebut.

## Pelaksanaan perubahan status

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumahtinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan bahwa perubahan dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan pernyataan persetujuan tertulis disertai penyerahan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan. Akibat hukumnya dengan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumahtinggal 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 dengannya sendiri.

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

## **ABSTRACT**

*Land with the Right to Use Building can be used as collateral for debt with a burden of Mortgage. Thus the provisions of Article 39 of the LoGAjo article 33 paragraph (1) PP. Number 40 of 1996 this is in accordance with Article 4 paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 concerning the Right to Underwrite Land and Objects Related to Land which is then commonly referred to (UUHT), that rights to land that can be burdened The Tangungan Rights are Ownership Rights, Business Use Rights, Building Use Rights and Use Rights for State Land which according to the provisions must be registered and according to their nature transferable. The problem in this study is that the procedure for implementing the increase is not fully implemented in accordance with the procedure, so that some banks such as BPR do not carry out the procedure and accelerate it by making changes without considering elements of mortgages and without the knowledge of the landowner. This study aims to determine the implementation of changes in the Building Use Rights status on land for housing to become a Property Right with a Mortgage Right and to know the legal consequences for the change of rights of the Building Right for land for a house that is under a Mortgage Right to Ownership.*

*This study uses a normative juridical approach, namely the approach to analyzing law as a set of normative legislation. The specification of this study is descriptive analytical, which describes the applicable laws and regulations related to legal theories and the practice of implementing the law concerning these problems.*

*The implementation of changes to the Building Use Rights status on land for a residential property becomes a Property Right under a Mortgage Right that changes are made at the request of the rights holder with the approval of the Underwriting Right Holder, with a written statement of agreement accompanied by the surrender of the relevant Rights Certificate. The legal consequences of the change in Building Use Rights on land for a residential house to become a Property Right under a Mortgage Right are with the change of rights so that the rights to the land are erased into State Land, with the right to the land to be encumbered..*

*Keywords: Right to Build, Ownership Rights, Mortgage Rights*