

PENOLAKAN PERMOHONAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TOKO

Nama : Yohanes Kristian Pranata

Jurusan : Hukum

Pembimbing : Sriwati, S.H., M.Hum

Erly Aristo, S.H., M.Kn

Abstrak-Pada umumnya, masyarakat menginginkan agar ruko yang mereka miliki dibangun di atas tanah berstatus Hak Milik. Akan tetapi, terdapat suatu kondisi dimana masyarakat hanya dapat memiliki ruko di atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Karena adanya kondisi tersebut, terdapat beberapa orang yang mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah untuk ruko yang mereka miliki. Namun sayangnya, permohonan tersebut ditolak karena berdasarkan ketentuan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, hak atas tanah yang dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik hanyalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang digunakan untuk mendirikan rumah tinggal. Mengingat bahwa penolakan tersebut dimuat dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang merupakan suatu KTUN, maka Surat Keputusan tersebut harus dikeluarkan secara sah. Apabila ditinjau dari pendapat Van Der Pot dan Van Der Wel, Surat Keputusan yang berisi penolakan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai KTUN yang sah karena tidak memenuhi salah satu syarat sahnya suatu KTUN yaitu memiliki substansi dan tujuan yang sesuai dengan substansi dan tujuan dari peraturan perundang-undangan yang mendasari dikeluarkannya KTUN tersebut. Oleh karena itu, seharusnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengabulkan permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang digunakan untuk mendirikan ruko. Agar dapat merealisasikan hal tersebut, penulis menyarankan agar Pemerintah merubah substansi ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan judul dari Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 yang ditunjang dengan merubah seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang menetapkan ruko sebagai bangunan yang hanya memiliki fungsi usaha serta membentuk Undang-Undang Tentang Hak Milik.

Kata Kunci : Ruko, Peningkatan hak atas tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik, KTUN

REFUSAL OF REQUESTS FOR INCREASED LAND RIGHTS FOR SHOP HOUSE

Name : Yohanes Kristian Pranata

Dicipline : Law

Contributor : Sriwati, S.H., M.Hum

Erly Aristo, S.H., M.Kn

Abstract-In general, the community wants the shop houses that they have to be built on land with ownership rights. However, there is a condition where people can only have shop houses on land with Building Rights or Use Rights. Due to these conditions, there were several people who applied for increased land rights for the shop houses they owned. But unfortunately, the request was rejected because based on the provisions of Article 2 of the Decree of the Agrarian State Minister / Head of the National Land Agency Number 6 of 1998, land rights that could be increased to Ownership Rights were only Building Rights or Use Rights which were used to establish residential houses. Given that the rejection is contained in a Decree of the Head of the Regency / City Land Office which is a State Administrative Decisions, then the Decree must be issued legally. If viewed from the opinion of Van Der Pot and Van Der Wel, the Decree containing the refusal cannot be considered a legitimate State Administrative Decisions because it does not fulfill one of the legitimate conditions of a State Administrative Decisions which has the substance and objectives in accordance with the substance and objectives of the legislation. the underlying issue of the State Administrative Decisions. Therefore, the Head of the Regency / City Land Office should grant the request to increase the Right to Build or Use the Right to Use to set up shop houses. In order to realize this, the Government should change the substance of the provisions of Article 2 paragraph (1) and the title of the Decree of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 6 of 1998 which is supported by changing all statutory provisions that stipulate shop houses as buildings that only have business functions and form the Law on Property Rights.

Keywords: Shophouse, Increased land rights, Building rights, Use rights, Ownership rights, State Administrative Decisions