

## ABSTRAK

ADE FITRIAWAN SAYUTI, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan (*Studi di Kota Balikpapan*), Prof. Dr Mochamad Bakri, SH.MS ; Imam Kuswahyono, SH.M.Hum

Peningkatan hak guna bangunan yang dibebani oleh hak tanggungan menjadi hak milik merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah yang baru. Dengan hapusnya hak atas tanah semula tersebut maka hapus pula hak tanggungan yang membebaninya. Oleh karena itu kreditur merasa keberatan apabila debitur ingin melakukan peningkatan hak atas tanah, karena berakibat hapusnya hak tanggungan semula yang menjadi jaminan dalam pelunasan hutang debitur. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik dan upaya yang dapat dilakukan oleh pihak debitur didalam mengatasi hambatan tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, dengan menggunakan deskriptif analitis, pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder serta metode analisis adalah analisis kualitatif, yang pengambilan kesimpulannya secara deduktif. Hasil penelitian yang diperoleh penulis berupa hambatan dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik di kota Balikpapan pihak kreditur keberatan apabila debitur melakukan peningkatan terhadap hak guna bangunan yang telah dijamin dan dibebani hak tanggungan, akibat hukum yang timbul atas peningkatan hak tersebut adalah hak tanggungan yang membebaninya gugur dengan sendirinya dengan hapusnya hak guna bangunan yang telah menjadi hak milik. Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur apabila ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah dengan melakukan pelunasan terlebih dahulu atas hutangnya. Alternatif lain debitur dapat memberikan jaminan tambahan selain daripada surat kuasa membebankan hak tanggungan, yang senilai dengan hak tanggungan semula, selama debitur melakukan proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

**KATA KUNCI :** Peningkatan Hak, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan