



ANALISIS PELAKSANAAN PERUBAHAN STATUS TANAH HAK GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM) YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN (HT)

Ezara Dereina Januarfitri

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

ABSTRAK

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 di bebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan 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 unsure hak tanggungan dan tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan dan mengetahui akibat hukumnya atas perubahan hak dari Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan menganalisis hukum sebagai suatu perangkat aturan 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 rumah tinggal 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 sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan. 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. Untuk itu bila utang-piutang belum selesai harus dibuat Hak Tanggungan baru.

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 LoGA jo 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 Tanggungan 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. For this reason, if the unfinished debts have to be made a new Mortgage Right.

Keywords: Right to Build; Ownership Rights; Mortgage Rights

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting, artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan¹.

Keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian lazim disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang di dalamnya diatur antara lain sejumlah hak yang dapat dimiliki oleh

seseorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas tanah seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak menguasai dari Negara termasuk Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari Negara yang di maksud Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat di berikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama

¹BoediHarsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2007), Hlm. 70.

dengan orang lain serta badan-badan hukum yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak-hak atas tanah juga diatur dalam Ketentuan Pasal 16 ayat (1) yang menyebutkan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak yang lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifat yang sementara sebagai yang di sebutkan dalam Pasal 53 (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa pertanian.”

Hak-hak atas tanah tersebut di atas semuanya memberikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Untuk memudahkan pengenalannya diadakan pengelompokan hak-hak atas tanah menjadi 2 (dua) yaitu hak-hak atas tanah Primer dan hak-hak atas tanah Sekunder. Hak-hak atas tanah Primer adalah hak-hak tanah yang diberikan oleh Negara, yaitu yang diberi nama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sedangkan hak-hak atas tanah Sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain, diantaranya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan di atas Hak

Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara².

Pasal 35 UUPA menyebutkan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang sampai dengan jangka waktu 20 tahun, atas permintaan pemegang haknya dengan melihat keperluan dan keadaan bangunannya. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu, dengan jangka waktu yang di berikan maka Hak Guna Bangunan menjadi hapus.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-

²Supriyadi, *HukumAgraria*, (Jakarta : SinarGrafika, 1998), Hlm. 64

kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain³. Kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hak Guna Bangunan dapat di jadikan 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 di bebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Pasal 8 (UUHT) menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 9 (UUHT) menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan

sebagai pihak yang berpiutang. Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik, hal ini diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Perubahan tersebut dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan disertai Sertipikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dimana objek Hak Tanggungan itu berada. Permohonan yang diajukan berfungsi sebagai pelepasan hak atas tanah kepada Negara dan sebagai permohonan Hak Milik.

Permasalahannya adalah bagaimana pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dan akibat hukumnya terhadap kreditor dengan perubahan hak tersebut, apa yang menjadi jaminan bagi kreditor bagi pelunasan utang. Dalam konteks ini peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor.

³BoediHarsono, *Op. Cit*, Hlm. 173.

Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor. Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang akan ditingkatkan menjadi Hak Milik sebagai jaminan utang, maka untuk menjamin kepentingan Bank/kreditor yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan tersebut, sebelum perubahan hak di daftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada Bank atau kreditor dan setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah, dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT (Pasal 2 dan 3 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana obyek Hak Tanggungan tersebut berada atas beban biaya sepenuhnya menjadi tanggungan debitor.

Penulis memilih tempat penelitian di Kota Semarang, karena Kota Semarang yang merupakan ibu kota Jawa Tengah saat ini sedang mengalami perkembangan yang sangat pesat terutama dalam pembangunan perumahan sehingga Bank dalam

menyalurkan kredit, utamanya kredit pemilikan rumah. DPD Real Estate Indonesia (REI) Jawa Tengah menyebutkan, angka ketersediaan kebutuhan rumah di Kota Semarang cukup tinggi mencapai 271.000 unit rumah. Ketua DPD REI Jawa Tengah, Ihsan Hidayat memperkirakan, angka tersebut akan terus bertambah seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Kota Semarang. "Angka kebutuhan akan rumah ini, lebih banyak dari TNI/Polri dan PNS serta buruh pabrik. Tidak hanya warga asli Semarang, tapi juga pendatang dari berbagai wilayah di seputar Semarang," ungkapnya kepada Radio Idola baru-baru ini, di Semarang. Selain itu sering terjadi permasalahan dengan kredit bermasalah pada berbagai lembaga keuangan yang melibatkan hak tanggungan berupa rumah dengan status tanah hak guna bangunan. 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.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas penulis mengangkatesis ini dengan judul "Analisis Pelaksanaan Perubahan Status Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (HT)".

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan penulis diatas, penulis akan merumuskan permasalahan dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah akibat hukumnya dengan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan?

KERANGKA TEORI

Hak Atas Tanah

Pasal 16 UUPA menetapkan beberapa macam status hak atas tanah, antara lain : hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai.⁴

Pasal 20 UUPA mengatur tentang Hak Milik. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 dan Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak Milik adalah hak “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak

terbatas, tidak dapat diganggu gugat, sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak lainlainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya paling)-kuat dan terpenuh.⁵

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 UUPA yaitu, ayat (1). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Berlainan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu, selain atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.⁶

Subekti mengatakan: “perjanjian adalah suatu peristiwa, dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁷ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menertibkan suatu perikatan antara dua orang yang

⁴RatnaDjuita, *HakPengelolaan (HPL) antaraRegulasidanImplementasi*, (JurnalHukum, Vol. 1, No.1, 2011).

⁵ArieSukantiHutagalungan Markus Gunawan, *KewenanganPemerintah di BidangPertanahan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), hlm. 32.

⁶ArieSukantiHutagalungan Markus Gunawan, *Op. Cit*, hlm. 36.

⁷Subekti. *HukumPerjanjian*. (Jakarta: PT Intermedia, 2005). Hlm 2

membuatnya dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Berdasarkan pengertian di atas, perjanjian adalah sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan, yaitu hubungan hukum yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan kekayaan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi.

Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁸

Hak Tanggungan mendapat pengaturan dalam UUHT yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering terdapat

adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*, dalam arti mengkaji peraturan perundang - undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang. Khususnya menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang perubahan status hak guna bangunan atas tanah yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik.⁹ Dilihat dari perspektif sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori - teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut. Untuk melakukan suatu penelitian diperlukan wilayah tertentu sebagai lokasi penelitian. Lokasi dalam penelitian ini adalah Kantor Badan pertanahan Nasional di Kota Semarang.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi jenis data primer dan data sekunder.

⁸PurwahitPatrikdanKashadi, *HukumJaminanedisirevisidengan UUHT* (Semarang :FakultasHukumUndip Semarang, 2008), Hlm 51.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1982), hlm 8

Data primer yang dipakai dalam penelitian ini adalah mengadakan observasi, yaitu melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian dengan mengamati proses administratif pelaksanaan serta mengadakan wawancara secara struktur, maksudnya menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman kepada pimpinan perusahaan, khususnya yang menyangkut tentang proses perubahan status. Data sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah melakukan studi kepustakaan, yaitu mempelajari sejumlah literatur yang ada khususnya yang mengatur tentang proses perubahan status hak guna bangunan menjadi hak milik dan mempelajari peraturan – peraturan proses perubahan status tanah yang berlaku di Indonesia.

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas¹⁰

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian di analisa dengan menggunakan metode analisis normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan

informasi yang bersifat ungkapan monografis dari responden.¹¹

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, mengatur tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan. Peraturan ini menegaskan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku dalam hal dilakukan perubahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, khususnya dalam pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik berdasarkan:

- a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS) jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998.
- b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.

¹⁰Rony Hanitjo Soemitro, *Op.Cit*, Hlm. 97

¹¹ Saryono, *Metodologi Penelitian Kualitatif dalam Bidang Kesehatan*, Nuha Medika, Yogyakarta, 2010, Hal. 23.

- c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.
- Tata cara dan urutan kegiatan perubahan Hak Guna Bangunan atas rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai berikut :
- a. Pemohon (debitor) mengajukan permohonan persetujuan pada BPR Artha Jaya Semarang (kreditor), mengenai akan dimohonkannya Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
 - b. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh debitor kepada kreditor, untuk membebaskan Hak Tanggungan atas Hak Milik yang akan diperoleh debitor pemegang Hak Guna Bangunan, sebagai perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dihadapan PPAT.
 - c. Debitor memberikan Surat Kuasa Substitusi kepada PPAT, untuk mengurus segala sesuatu sehubungan dengan permohonan perubahan Hak tersebut.
 - d. Kreditor memberikan surat persetujuan kepada debitor mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi Hak Milik, disertai dengan :
 1. Penyerahan sertifikat Hak Tanggungan oleh kreditor kepada debitor atau kuasanya, dan
 2. Penyerahan kembali sertifikat Hak Guna Bangunan oleh kreditor kepada debitor atau kuasanya.
 - e. Pengajuan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan menjadi Hak milik oleh pemohon/kuasanya kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - f. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertifikat Hak Milik akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan baru.
 - g. Pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - h. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - i. Pendaftaran Hak Milik hasil perubahan Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - j. Penyerahan sertifikat Hak Milik hasil perubahan tersebut kepada pemohon/kuasanya.
 - k. Pembuatan APHT dihadapan PPAT, oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SKMHT yang telah dibuat oleh debitor dan kreditor tersebut serta untuk diri sendiri.
 - l. Pendaftaran Hak Tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertifikat Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - m. Pembuatan sertifikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

- n. Penyerahan sertipikat Hak Milik yang telah dibebani Hak Tanggungan disertai sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada pemohon atau penerima kuasa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Kreditor.
- Pelaksanaan permohonan perubahan hak diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan formulir yang telah disediakan dan disertai :
- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dicek keabsahannya.
 - b. Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
 - c. Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan, yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal atau surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah jika Ijin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
 - d. Fotocopy SPPT-PBB tahun terakhir.
 - e. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 M².
 - f. Surat persetujuan dari kreditor tentang persetujuan kepada debitor mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi Hak Milik.
 - g. Fotocopy identitas pemohon dan kuasanya
 - h. Surat Kuasa dari pemohon kepada PPAT.
 - i. Membayar tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Pendaftaran Perubahan Hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan PP. Nomor 13 Tahun 2010, sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah).
 - j. Membayar tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Pelayanan Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah).
- Pemohon atau kuasanya mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan membawa semua persyaratan sebagaimana tersebut diatas. Pemohon menyerahkan permohonan tersebut pada petugas di loket 6, petugas loket 6 memeriksa kelengkapan permohonan tersebut, apabila tidak lengkap dikembalikan kepada pemohon atau kuasanya untuk dilengkapi dan apabila lengkap maka diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak untuk diperiksa, selanjutnya berkas permohonan dikembalikan ke loket 6 untuk didaftar, dibuatkan surat perintah setor dan tanda terima pendaftaran, pemohon diberikan surat perintah setor dan selanjutnya membayar biaya pendaftaran pada loket 11 sesuai dengan nilai yang tercantum pada surat perintah setor tersebut, oleh petugas loket 11 diberikan kwitansi pembayaran,

kwitansi pembayaran tersebut oleh pemohon diserahkan ke loket 6 dan oleh petugas loket 6 diberikan tanda terima pendaftarannya, selanjutnya berkas permohonan diteruskan kepada petugas pengolahan data, dicatat hapusnya Hak Guna Bangunan dan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertifikatnya serta daftar umum lainnya serta mencatat Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut dengan menyebutkan keputusan yang menjadi dasar adanya Hak Milik tersebut.

Berkas permohonan tersebut kemudian diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak untuk diteliti kembali dan apabila memenuhi syarat maka pada buku tanah dan sertifikatnya dibubuhi paraf selanjutnya diteruskan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk diteliti dan apabila memenuhi syarat maka buku tanah dan sertifikat tersebut di tandatangi, selanjutnya berkas permohonan tersebut dikembalikan kepada petugas pengolahan data untuk distempel/cap kantor kemudian dikirim ke loket 10 dan diserahkan kepada pemohon atau kuasanya.

Sertipikat Hak Milik hasil dari perubahan Hak Guna Bangunan tersebut selanjutnya di bebani Hak Tanggungan untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas tanah.

Hak Guna Bangunan, yang pelaksanaan pembebanannya melalui dua tahap, yaitu:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan atau debitor kepada kreditor penerima Hak Tanggungan.

APHT dibuat dua lembar yang semuanya asli, ditandatangani oleh penerima Hak Tanggungan selaku kuasa dari pemberi Hak Tanggungan, kreditor penerima Hak Tanggungan, dua orang saksi dan PPAT. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT berikut warkah-warkah yang diperlukan dan asli sertifikat Hak Milik obyek Hak Tanggungan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani, dan penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar dari PPAT yang dibuat dalam rangkap dua dan menyebut secara lengkap jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

Dokumen-dokumen yang disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai berikut :

1. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat dalam dua rangkap.
 2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari PPAT (selaku kuasa dari kreditor penerima Hak Tanggungan).
 3. Fotocopy KTP/Paspor pemberi dan penerima Hak Tanggungan (yang dilegalisir oleh Notaris).
 4. Sertipikat asli Hak Milik (hasil perubahan Hak Guna Bangunan yang telah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang).
 5. Lembar kedua APHT.
 6. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT.
 7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
 8. Surat Kuasa pengurusan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada PPAT.
- b. Tahap pendaftaran oleh Badan Pertanahan Nasional .
Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang atas dasar data dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan adanya Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek Hak Tanggungan.
Tanggal kelahiran Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang

diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari berikutnya. Sertipikat Hak Tanggungan terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan dijahit menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan **irah-irah** dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pemohon atau kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan membawa semua persyaratan sebagaimana tersebut diatas. Pemohon menyerahkan permohonan tersebut pada petugas di loket 9, petugas loket 9 memeriksa kelengkapan permohonan tersebut, apabila tidak lengkap dikembalikan kepada pemohon atau kuasanya untuk dilengkapi dan apabila lengkap maka diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT untuk diperiksa, selanjutnya berkas permohonan dikembalikan ke loket 9 untuk didaftar, dibuatkan surat perintah setor dan tanda terima pendaftaran, pemohon diberikan surat perintah setor dan selanjutnya membayar biaya pendaftaran pada loket 11 sesuai dengan nilai yang tercantum pada surat perintah setor tersebut, oleh petugas loket 11 diberikan

kwitansi pembayaran, kwitansi pembayaran tersebut oleh pemohon diserahkan ke loket 6 dan oleh petugas loket 9 diberikan tanda terima pendaftarannya, selanjutnya berkas permohonan diteruskan kepada petugas pengolahan data, dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan, dan pencatatan adanya Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek Hak Tanggungan, kemudian salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT dijahit menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

Berkas permohonan tersebut kemudian diteruskan kepada Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT untuk diteliti kembali dan apabila memenuhi syarat maka pada buku tanah dan sertipikatnya dibubuhi paraf selanjutnya diteruskan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk diteliti dan apabila memenuhi syarat maka buku tanah dan sertipikat tersebut ditandatangani, selanjutnya berkas permohonan tersebut dikembalikan kepada petugas pengolahan data untuk di beri tanggal (tanggal hari ketujuh setelah tanggal pendaftarannya), diberi nomor Hak Tanggungan, dan di istempel/cap kantor kemudian dikirim ke loket 10 dan diserahkan kepada pemohon atau kuasanya¹².

¹²BambangPriono, *Wawancara*, KaSubsiPeralihanHak, PembebananHakdan PPAT, Kantor Pertanahan Kota Semarang, (Semarang, 15 Juli 2014)

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan pernyataan persetujuan tertulis disertai penyerahan sertipikat 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.

Waktu penyelesaian pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik pada Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah selama 14 hari kerja. Wewenang penandatanganan buku tanah dan sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dikuasakan atau didelegasikan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa atau

Pendelegasian Wewenang Nomor 479/SK 36.03/IX/2009, tanggal 07 September 2009, terhitung sejak tanggal 07 September 2009 untuk menandatangani buku tanah dan sertipikat dalam kegiatan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. Hak Tanggungan;
- b. Hapusnya Hak Tanggungan-Roya;
- c. Perubahan Hak dalam rangka Peningkatan Hak;
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
- e. Pengumuman dalam rangka penegasan Konversi dan Pengakuan Hak;
- f. Sumpah dalam rangka Sertipikat Pengganti karena hilang;
- g. Peralihan Hak-Pewarisan, Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama;
- h. Pemecahan Sertipikat Perorangan;
- i. Pemisahan Sertipikat Perorangan;
- j. Penggabungan Sertipikat Perorangan;
- k. Perubahan Hak Milik untuk rumah tinggal dengan ganti blanko;
- l. Perubahan Hak Milik untuk rumah tinggal tanpa ganti blanko;
- m. Ganti Nama;
- n. Sertipikat Pengganti Blanko dan Blanko Rusak;
- o. Sertipikat Ganti Desa karena Pemekaran;
- p. Buku Tanah dan Sertipikat yang dimatikan dalam rangka penggabungan dan Pendaftaran Hak.

Kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal memberikan persetujuan kepada debitor untuk perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, pengurusannya semuanya dikuasakan kepada PPAT yang berwenang dengan beban biaya yang timbul semuanya menjadi tanggungan debitor pemegang hak. Kebijakan ini diambil demi pengamanan dan kepastian jaminan yang sudah selesai pengurusan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan telah dibebani Hak Tanggungan diserahkan kembali kepada BPR, untuk kelangsungan jaminan pelunasan kredit debitor pemegang hak tersebut.

Debitor pemegang hak, mengatakan bahwa alasan tidak mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal dikarenakan masa berlakunya Hak Guna Bangunan masih lama (berlaku sampai tahun 2025) dan biaya yang ada lebih baik untuk merenovasi rumah.

Debitor pemegang hak, yang mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, mengatakan bahwa perubahan hak tersebut perlu dilakukan karena status Hak Milik atas tanah jangka waktunya tidak terbatas, memberikan kepastian hukum yang akhirnya memberikan suatu ketenangan dan nilai ekonomisnya

lebih tinggi dibandingkan Hak Guna Bangunan.

Permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik di Kantor Kotamadya Semarang, kurang diminati oleh sebagian besar masyarakat di Kotamadya Semarang, hal ini dikarenakan kurangnya penyuluhan dan informasi dari Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat tentang pentingnya perubahan hak tersebut. Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan, selain memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, juga untuk kepentingan Badan Pertanahan Nasional yang merupakan pelaksana kebijakan Pemerintah dalam memberikan kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan Warga Negara Indonesia.

B.Akibat Hukum Perubahan Status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal mengakibatkan hapusnya hak atas tanah dan menjadi tanah Negara, karena permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak milik berlaku juga sebagai pernyataan pelepasan hak atas tanah kepada

Negara sehingga haknya hapus dan menjadi Tanah Negara. Hapusnya hak atas tanah tersebut mengakibatkan gugurnya Hak Tanggungan yang membebaninya, oleh karena itu para kreditor pemegang Hak Tanggungan keberatan akan diubahnya Hak Guna Bangunan yang menjadi jaminan pelunasan hutang debitor menjadi Hak Milik.

Untuk memberikan kepastian hukum mengenai jaminan pelunasan kredit yang diberikan, maka diberikan jalan keluar oleh Pemerintah yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebelum dilakukan permohonan perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk menjamin pelunasan hutang debitor kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, maka antara pemegang hak atas tanah dengan pemegang Hak Tanggungan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas Hak Milik yang diperolehnya sebelum hak itu di daftar, di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pembuatan SKMHT tersebut dilakukan dihadapan PPAT atau Notaris yang berwenang dengan disertai janji bahwa apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi objek jaminan ini diubah menjadi

Hak Milik, maka tidak mengakibatkan hapunya atau batalnya akta ini. SKMHT Yang telah dibuat oleh pemegang hak dan pemegang Hak Tanggungan digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah Hak Milik tersebut didaftar apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir.

Pemegang hak tersebut tidak perlu memohon hak yang baru, yaitu Hak Milik atas tanah yang di lepaskan kepada Negara, karena permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atas rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik selain sebagai pernyataan pelepasan hak juga sebagai permohonan hak yang baru yaitu Hak Milik.

Pendapat penulis berdasarkan kajian hal-hal di atas bahwa akibat hukum yang timbul atas perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik adalah menjadi hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Tanah Negara. Dengan demikian Hak Tanggungan yang membebaninya gugur dengan sendirinya. Oleh karena itu untuk menjamin kelangsungan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sebelum hak itu di daftar perlu dibuatkan SKMHT antara pemegang hak dengan pemegang Hak Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT sebadai dasar pembuatan APHT.

Kepastian hak atas tanah untuk rumah tinggal yang luasnya 600 m² atau kurang dengan status Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan seyogyanya

diubah statusnya menjadi Hak Milik, yang merupakan pelaksanaan kebijakan Pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan Warga Negara Indonesia, yang jumlahnya meliputi jutaan bidang. Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melaksanakan pelayanan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan dari hasil penelitian tersebut sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan adalah perubahan dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan pernyataan persetujuan tertulis disertai penyerahan sertipikat 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. Untuk itu bila utang-piutang belum selesai harus dibuat Hak Tanggungan baru.

2. 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 Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) antara pemegang hak dengan pemegang Hak Tanggungan dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang dengan disertai janji pada SKMHT bahwa apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi objek jaminan ini diubah menjadi Hak Milik maka tidak mengakibatkan hapusnya atau batalnya akta ini, dengan demikian SKMHT tersebut dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) setelah Hak Milik tersebut didaftar di Kantor Pertanahan Kota Semarang

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Cet. 1, Aditama, Bandung, 2008
- Badruzaman, Mariam Darus, 1998, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- Basuki, Sunaryo, 1998, *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*, Jakarta.
- Chomzah, Ali Ahmad, 2002, *Hukum Pertanahan seri hokum pertanahan I*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Djamali, R. Abdoel, 2003, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.



- Fuady, Munir, 2000, *Jaminan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Gautama, Sudargo, 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2007, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- HMT Sinaga, Sahat, 2007, *JualBeli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Cetakan I, Pustaka Surya, Bandung.
- Kalo, Syafruddin, 2006, *Kebijakan Kriminalisasi Dalam Pendaftaran Hak-hak atas Tanah di Indonesia Suatu Pemikiran*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria pada fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2 September 2006.
- Kie, Tan Thong, 1997, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Lubis, Muhammad Yamindan Abdul Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju*, Bandung.
- Patrik, Purwahit dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip Semarang.
- Santoso, Urip, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Setiawan, Yudhi, 2010, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*, Bayumedia, Malang.
- Sjahdeni, Remy, 1999, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soeroso, R, 2007, *Perbandingan Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan V (Edisi Revisi), Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2008, *Tanah Dalam Perspektif*



Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

Sunggono, Bambang, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Supriadi, 1998, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta.

Sutedi, Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Usman, Ruchmadi, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Wantjik, Saleh K., 1992, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Zein, Ramli, 1994, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan 1988-1998