

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari Uraian yang peneliti tulis diatas, dan hasil dari penelitian di lapangan, dapat disimpulkan hasil penelitian sebagai berikut :

1. Bahwa proses peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik diatas Hak pengelolaan pada Kantor Pertanahan Kota Padang, dapat dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik serta Surat Edaran Menteri Negara Agraria Nomor 110-2666 Tahun 1998.

Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan, yang semula pemegang Hak pengelolaan adalah PT.Perumnas, tidak perlu mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, karena pada saat bagian-bagian Hak Pengelolaan di berikan kepada pihak lain dengan Hak Guna Bangunan, telah dibuatkan perjanjian dan pelepasan hak dari pemegang Hak pengelolaan (PT.Perumnas) kepada pihak lain penerima bagian Hak Pengelolaan. Sejak diberikannya Hak Guna Bangunan kepada pihak ketiga dengan perjanjian penggunaan tanah dan pelepasan hak, maka penerima Hak Guna Bangunan atas bagian Hak Pengelolaan dapat

mengajukan permohonan peningkatan atas Hak Guna Bangunan diatas Hak pengelolaan yang dihakinya

Permohonan Peningkatan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik diatas Hak Pengelolaan dapat dilaksanakan berdasarkan Surat Persetujuan yang diberikan oleh Kreditor kepada Debitor dan surat persetujuan tersebut berlaku sebagai pelepasan Hak Guna Bangunan dan diserahkan beserta sertifikat Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan, Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan. Debitor dengan surat kuasa substitusi memberikan kuasa kepada Notaris/PPAT untuk mengajukan permohonan peningkatan Hak Milik yang dimaksud. Sebelum Permohonan peningkatan Hak Milik diajukan dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Padang, untuk kelangsungan Jaminan kredit, Debitor memberikan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) kepada Kreditor sesuai dengan PerMenAg/Ka.BPN Nomor 5 tahun 1998 Pasal 3 ayat 1.

2. Penghapusan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang diubah menjadi Hak Milik.

Penghapusan Hak Tanggungan yang dibebankan kepada Hak Guna Bangunan dilakukan bersamaan dengan pendaftaran Peningkatan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, sebagaimana diterangkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN Nomor 5 tahun 1998 Pasal 2 ayat 5 :

*“Kepala Kantor Kabupaten /kotamadya mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik karena Jabatannya bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.”*

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang telah berubah menjadi Hak Milik

Pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik hasil perubahan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kreditor berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan oleh Debitor kepada Kreditor sebelum Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diajukan pada Kantor Pertanahan Kota Padang. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat itu, segera dikirim oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui petugasnya ke kantor Pertanahan setempat untuk di buatkan sertipikat Hak Tanggungannya. Hak Tanggungan atas Hak milik hasil perubahan tersebut, akan lahir tanggal pada hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya sosialisasi dan penyuluhan dari Kantor Pertanahan Kota Padang kepada masyarakat tentang adanya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak

Milik ditingkatkan, melihat pentingnya peraturan ini diterbitkan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang Hak Guna Bangunan Rumah Tinggal, dan adanya kepastian jaminan hak, bagi pemegang Hak Tanggungan.

2. Sebagai Pejabat Umum yang berhubungan langsung dengan masyarakat dalam rangka pengikatan jaminan, diharapkan Notaris/PPAT juga menjalankan salah satu tugasnya, dengan menyampaikan manfaat dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, apabila tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan berstatus Hak Guna Bangunan, agar debitor mendapatkan kepastian hukum atas hak tanahnya, dan Kreditor mendapatkan kepastian atas jaminan kreditnya.

