

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sesuai dengan uraian bab sebelumnya, dengan demikian dapat diambil kesimpulan :

1. Pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan berdasarkan permohonan pemegang hak dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Persetujuan tersebut harus disertai penyerahan sertifikat Hak Tanggungan terkait. Permohonan perubahan ini juga dianggap sebagai pernyataan pelepasan HGB oleh pemegang hak, sementara persetujuan pemegang Hak Tanggungan juga berfungsi sebagai persetujuan pelepasan HGB. Setelah itu, tanah dikembalikan kepada pemegang hak sebelumnya dengan status Hak Milik. Perubahan ini berdampak pada hak atas tanah berakhir dan tanah menjadi tanah negara, sehingga Hak Tanggungan yang melekat pada HGB tersebut ikut berakhir.
2. Akibat hukumnya dengan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal menjadi hak milik yang dibebani hak tanggungan membawa implikasi hukum yang signifikan. Perubahan ini menyebabkan berakhirnya HGB, sehingga tanah tersebut kembali menjadi Tanah Negara. Sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan, berakhirnya hak

atas tanah secara otomatis menghapus Hak Tanggungan yang melekat pada hak tersebut. Supaya kepentingan kreditur terlindungi sebagai pemegang Hak Tanggungan terkait jaminan pelunasan kredit, diperlukan langkah preventif sebelum perubahan status dilakukan. Pemegang hak dan kreditur perlu menyusun SKMHT di hadapan Notaris atau PPAT yang berwenang. SKMHT ini harus mencantumkan ketentuan bahwa perubahan status dari HGB ke Hak Milik tidak akan menyebabkan SKMHT kehilangan keabsahannya. Setelah perubahan status tanah menjadi Hak Milik terdaftar di Kantor Pertanahan, SKMHT bisa dipakai menjadi dasar menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan demikian, Hak Tanggungan tetap dapat diberlakukan pada tanah berstatus Hak Milik, memberi kepastian hukum kepada kreditur dan menjaga kelangsungan jaminan kredit.

B. Saran

1. Banyak masyarakat beranggapan bahwa proses pengurusan perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan tergolong rumit dan melibatkan birokrasi yang kompleks. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan sebaiknya mengambil langkah untuk menyederhanakan prosedur serta mempercepat proses administrasi guna mempermudah pengurusan perubahan hak tersebut.
2. Kantor Pertanahan disarankan untuk mensosialisasikan dan memberi penyuluhan kepada masyarakat mengenai perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Langkah

ini tidak hanya bertujuan memberi kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, tetapi juga mendukung kepentingan Kantor Pertanahan dalam menjalankan kebijakan Pemerintah guna menjamin kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi warga negara Indonesia secara perseorangan.

