

**PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN MENJADI  
HAK MILIK UNTUK RUMAH TOKO  
( Studi di Kota Pematangsiantar)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

**VERAWATI PURBA**  
NIM. 09182443/ M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2013**

## INTISARI

Perkembangan jaman menuntut agar tanah selain sebagai tempat untuk bangunan rumah tinggal juga dapat multi fungsi sebagai tempat berusaha (Rumah Toko). Pembangunan rumah toko biasanya dikerjakan oleh pengembang yang kebanyakan adalah Badan Hukum privat, sehingga ruko tersebut diberikan dengan status Hak Guna Bangunan. Namun setelah pemilikan tanah tersebut beralih kepada pemilik baru perorangan tentu pemilik baru ingin meningkatkan status HGB tersebut menjadi Hak Milik. Akan tetapi untuk memperlancar usaha, tidak jarang pemilik ruko mengajukan kredit kepada Bank untuk memperoleh modal, dimana sertifikat HGB tersebut dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Pelaksanaan perubahan HGB yang dibebani Hak Tanggungan untuk ruko di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar mengacu pada PMNA/KBPN nomor 9 Tahun 1999. Padahal pada peraturan tersebut hanya berlaku untuk perubahan HGB yang tidak dibebani Hak Tanggungan. Masalah juga timbul saat pihak Bank tidak mau memberikan ijin terhadap perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Sehingga peneliti ingin mengetahui alasan dan dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar mengizinkan perubahan HGB yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk ruko. Tujuan lain dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan kreditor yang objek jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumen. Sumber data yang digunakan yaitu data primer dari hasil wawancara dengan narasumber dan data sekunder yang berasal dari studi dokumen. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan Perubahan HGB menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar diproses sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Akan tetapi dalam pelaksanaannya ditemukan ketidaksesuaian persyaratan yaitu tidak melampirkan IMB dan bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal. Dasar pertimbangan diizinkannya proses perubahan hak adalah subyeknya warga negara Indonesia, penggunaan tanah untuk rumah tinggal, sesuai dengan Rencana Tata Ruang, dan tidak ada silang sengketa. Pihak Bank mempunyai kebijakan dalam mengamankan kredit yang telah disalurkan yaitu: untuk debitur prima membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, pihak notaris menyerahkan Covernote, pemberian kuasa kepada Pihak Bank, penambahan klausul tentang janji-janji debitur, debitur yang kreditnya jumlah besar harus memberi agunan pengganti yang seimbang, apabila agunan tidak seimbang maka rekening debitur diblokir oleh Bank.

**Kata kunci: Perubahan Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Tanggungan, Rumah Toko**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Batasan Permasalahan .....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
E. Kebaruan ( <i>Novelty</i> ) .....	10
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	13
A. Tinjauan Pustaka .....	13
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	13
2. Tinjauan Umum Hak Milik.....	16
3. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan.....	20
4. Hak Tanggungan .....	24
5. Proses Pemberian Hak Milik.....	30
6. Proses Perubahan HGB menjadi Hak Milik .....	33
7. Perubahan HGB yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik .....	37
8. Pengertian Rumah Toko.....	38
B. Kerangka Pemikiran .....	39
BAB III. METODE PENELITIAN .....	43
A. Metode Penelitian.....	43
B. Lokasi Penelitian.....	44
C. Jenis dan Sumber Data .....	45
D. Teknik Pengumpulan Data.....	48
E. Teknik Analisis Data.....	49

BAB IV.	GAMBARAN UMUM WILAYAH .....	50
	A. Gambaran Umum Kota Pematangsiantar.....	50
	1. Letak, Batas dan Luas Wilayah.....	50
	2. Penduduk.....	52
	3. Penggunaan Tanah .....	54
	4. Produk Domestik Bruto .....	56
	5. Kondisi Perbankan .....	57
	B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan .....	59
	1. Kedudukan Tugas Pokok dan Fungsi.....	59
	2. Jumlah Pegawai.....	60
BAB V.	PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN UNTUK RUKO .....	61
	A. Alasan dan Pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar Mengijinkan Pelaksanaan Perubahan Hak.....	61
	B. Perlindungan Terhadap Kreditor Yang Obyek Jaminannya Telah DibeKani Hak Tanggungan .....	89
BAB VI.	PENUTUP.....	94
	A. Kesimpulan .....	94
	B. Saran.....	96
	Daftar Pustaka .....	97
	Lampiran	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah memiliki peranan yang sangat penting, artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 33 ayat 3 yaitu : bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Manusia memerlukan tanah sebagai tempat melakukan kegiatan-kegiatan dan tempat untuk hidup (sumber penghidupan). Kepadatan penduduk yang sangat tinggi menyebabkan begitu banyak manusia yang membutuhkan tanah, baik itu untuk tempat tinggal, berusaha, dan juga sebagai salah satu investasi untuk meraih keuntungan untuk pihak yang mempunyai modal yang besar. Nilai tanah dari waktu ke waktu akan semakin meningkat hal ini disebabkan karena sifat tanah yang tetap sementara manusia yang memerlukan tanah semakin banyak. Karena itu sangat diperlukan penataan dan pengaturan yang lebih seksama mengenai

hubungan antara manusia dengan tanah, agar tidak terjadi ketimpangan dalam penggunaan dan penguasaannya.

Fungsi utama tanah adalah sebagai tempat untuk mendirikan bangunan, baik itu tempat tinggal, tempat bekerja, tempat berusaha dan kebutuhan akan perumahan tidak kalah pentingnya. Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk melindungi diri dari cuaca serta gangguan lain. Hal ini menunjukkan betapa rumah tinggal begitu utama dan mendasar sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang dan pangan. Hal ini sejalan dengan pendapat JW Wulan bahwa :

“Perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat hanya sebagai bentuk pemenuhan bagi kebutuhan hidup yang timbul tanpa proses, akan tetapi harus dilihat sebagai proses bermukim, dalam menciptakan ruang kehidupan untuk bermasyarakat. Dengan demikian rumah dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis diantaranya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.”<sup>1</sup>

Perkembangan jaman juga menuntut agar tanah selain sebagai tempat untuk mendirikan bangunan rumah tinggal juga dapat multi fungsi sebagai tempat berusaha, yang lazim juga di sebut sebagai rumah toko. Pembangunan rumah toko biasanya dikerjakan oleh pengembang yang kebanyakan adalah Badan Hukum privat, sehingga rumah toko tersebut diberikan dengan status Hak Guna Bangunan. Karena menurut Undang-

---

<sup>1</sup> JW Mullawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal (Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat)*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2007, hlm. 2.

Undang Pokok Agraria (UUPA) Badan Hukum Privat tidak diizinkan untuk memperoleh hak milik atas tanah selain Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sehingga rumah toko tersebut diberikan dengan status Hak Guna Bangunan. Hal tersebut untuk menghindari adanya kemungkinan monopoli yang dilakukan oleh pemodal besar. Tetapi setelah pemilikan tanah tersebut berpindah tangan kepada pemilik baru perorangan yang berwarga negara Indonesia, tentu pemilik baru ingin meningkatkan status Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik.

Rumah Toko tersebut dijadikan sebagai rumah tempat tinggal oleh pemiliknya, sehingga pemilik rumah toko tersebut ingin meningkatkan hak atas tanah nya menjadi Hak Milik karena dengan status Hak Milik akan memberikan kepuasan dan nilai ekonomi yang tinggi bagi pemiliknya. Bagi warga negara Indonesia, pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar. Pemenuhan akan perumahan yang layak tersebut akan lebih bermakna apabila hak atas tanah bagi perumahan tersebut berstatus hak milik. Penjelasan Pasal 20 UUPA menyatakan : “ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 “

“Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai obyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, tidak mempunyai batas waktu, mudah

dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan dengan hak atas tanah yang lain.”<sup>2</sup>

Hal tersebut sejalan dengan pendapat dari Ramli Zein bahwa secara psikologis masyarakat akan berusaha meningkatkan hak atas tanahnya menjadi status hak milik yang akan memberikan kemantapan akan status tanahnya karena tanah yang berstatus hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuhi dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.<sup>3</sup>

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pemegang hak milik atas tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah toko akan mempunyai rasa yang lebih aman dan tenteram, dibanding apabila sebidang tanah dipunyai dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Dalam pembangunan ekonomi, pelaku pembangunan meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai perseorangan dan badan hukum sangat memerlukan dana dalam jumlah yang sangat besar untuk membuka, meningkatkan dan memperlancar kegiatan usaha, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri yang bertujuan meningkatkan taraf kehidupan masyarakat. Ketersediaan dana

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2007, hlm 90

<sup>3</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rhineke Cipta, Jakarta, 1995, hlm 5

tersebut dapat diperoleh melalui perkreditan. Kegiatan pinjam-meminjam uang (kredit) dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Benda-benda yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan di dalam perjanjian kredit adalah benda bergerak dan benda tak bergerak. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan untuk benda tidak bergerak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan.

Pemilik rumah toko dalam memperlancar usaha atau kegiatannya, tidak jarang pemilik rumah toko tersebut mengajukan kredit kepada Bank untuk memperoleh dana yang dijadikan sebagai modal. Pemilik rumah toko tersebut menjadikan Hak Guna Bangunan menjadi obyek Hak Tanggungan. Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>4</sup> Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui

---

<sup>4</sup> Penjelasan atas Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kreditor adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang, sedangkan debitor adalah pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang.

Kota Pematangsiantar, merupakan salah satu kota di Sumatera Utara yang banyak terdapat tanah-tanah yang dibangun untuk menjadi tempat usaha dan sekaligus sebagai rumah tinggal yang lazim disebut rumah toko. Status kepemilikan rumah toko tersebut masih berstatus Hak Guna Bangunan, karena pembangunan dari rumah toko tersebut dilakukan oleh pengembang dan kontraktor yang berstatus Badan Hukum Privat. Setelah pemilikan berpindah tangan dari pengembang kepada pemilik baru perseorangan yang berwarga negara Indonesia melalui jual beli atau sebagainya, maka pemilik baru tersebut ingin meningkatkan status hak guna bangunan menjadi hak milik. Tetapi yang menjadi kendala adalah apabila sertipikat hak guna bangunannya telah dijadikan jaminan hutang dan telah dibebani hak tanggungan, dimana sertipikat hak guna bangunan tersebut dipegang oleh pihak Bank selaku kreditor.

Pada Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mengatur mengenai perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal. Sedangkan peraturan mengenai

Perubahan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk rumah toko sampai saat ini belum ada peraturan yang mengaturnya. Akan tetapi pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk ruko tetap diproses melalui Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999. Padahal pada peraturan tersebut perubahan Hak Guna Bangunan yang dimaksud adalah Hak Guna Bangunan yang tidak dibebani Hak Tanggungan. Akan tetapi Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar tentu mempunyai alasan dan pertimbangan dalam mengizinkan pelaksanaan perubahan hak tersebut.

Pada saat pelaksanaan peningkatan hak, masalah timbul saat pihak bank tidak mau memberikan ijin terhadap perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Hal tersebut disebabkan karena kekhawatiran dari pihak bank apabila debitor wanprestasi, dan pelaksanaan perubahan tersebut mengakibatkan hapusnya Hak Guna Bangunan yang berarti hapus juga Hak Tanggungan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan akan hapus apabila Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan hapus.

Untuk menghilangkan kekhawatiran tersebut maka sangat diperlukan perlindungan terhadap kreditor (Bank) yang obyek jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dan dimohonkan peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh debitor. Agar masyarakat yang

sertipikat Hak Guna Bangunannya sedang dalam proses agunan di Bank dapat dengan mudah melakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TOKO (Studi di Kota Pematangsiantar )”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka peneliti membuat dua rumusan masalah yaitu :

1. Mengapa Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar mengijikan pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk rumah toko?
2. Bagaimana perlindungan terhadap kreditor yang obyek Jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan pelaksanaan perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh debitor?

## **C. Batasan Masalah**

Untuk mempermudah didalam melakukan penelitian maka penyusun membatasi permasalahan dengan obyek penelitian dibatasi dalam kurun waktu 2 tahun terakhir yaitu antara Januari 2011 sampai dengan Desember 2012.

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui alasan atau pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar mengizinkan pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk rumah toko.
- b. Untuk mengetahui perlindungan terhadap kreditor yang obyek jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan pelaksanaan perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh debitor

### 2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi peneliti, dengan adanya penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk Rumah Toko.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran bagi masyarakat dan mahasiswa yang ingin mengetahui secara lebih jelas mengenai prosedur hukum praktek pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk Rumah Toko.

### E. Kebaruan/ Novelty

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan mengenai karya Ilmiah yang berkaitan dengan tulisan ini, maka sejauh ini belum ada penelitian yang sama dengan penelitian sebelumnya. Penelitian yang relevan dengan penelitian ini yaitu :

Tabel 1: Penelitian yang relevan

No	Nama Peneliti (tahun) dan judul Penelitian	Tujuan	Metode Penelitian	Hasil	Keterangan
1	2	3	4	5	6
1	A.Chandrawardhana Tahun 2004 Studi Pelaksanaan Perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Provinsi Jawa Timur	a.Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan menjadi Hak Milik b.Untuk mengetahui faktor yang menjadi pendukung dan kendala dalam melaksanakan perubahan hak	Diskriptif Kualitatif	a. Pelaksanaan perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan menjadi Hak Milik telah sesuai dengan KMNA/ KBPN No. 6 Tahun 1998. b. Faktor pendukung dan kendala : adanya pelayanan system LOC (Land Office Computerization) dan pelimpahan kewenangan, Pemeriksaan data yuridis tidak perlu dilakukan.	Penelitian sebelumnya
2	Andika Ariadarma (2012) Proses pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik dengan obyek Rumah Toko di Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan	a.Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik dengan obyek Rumah Toko di Kantor Pertanahan Kota Tangerang b.Untuk mengetahui kendala dan	Yuridis Normatif	a. Pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik dengan obyek Rumah Toko di Kantor Pertanahan Kota Tangerang sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria	Penelitian sebelumnya

1	2	3	4	5	6
	Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten)	<p>penyelesaiannya dalam pelaksanaan peningkatan status HGB menjadi Hak Milik</p> <p>c. Untuk mengetahui faktor yang mendasari sehingga perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek Ruko tidak diizinkannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang</p>		<p>Nomor 9 tahun 1999</p> <p>b. Kendala yang dihadapi yaitu kurangnya informasi para pemilik ruko tentang peningkatan hak tersebut sehingga perlu sosialisasi kepada masyarakat, faktor biaya, kebijakan Kepala kantor yang berbeda-beda</p> <p>c. Adanya persepsi bahwa negara berhak mengatur tanah, pemerintah daerah mempunyai kepentingan terhadap tanah-tanah tersebut untuk kepentingan umum</p>	
3	Verawati Purba (2013) Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan Menjadi Hak Hak Milik Untuk Rumah Toko (Studi di Kota Pematangsiantar )	<p>a. Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk rumah toko dan mengetahui dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar mengijinkan pelaksanaan permohonan tersebut.</p> <p>b. Untuk mengetahui perlindungan terhadap kreditor yang obyek Jaminannya telah</p>	Yuridis Normatif	<p>a. Dasar Kantor Pertanahan mengizinkan Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Toko</p> <p>b. Perlindungan yang diberikan kepada kreditor selama proses perubahan hak.</p>	Penelitian saat ini

1	2	3	4	5	6
		dibebani Hak Tanggung dimohonkan pelaksanaan perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh debitor			

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui adanya perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang dapat dilihat dari waktu, tempat, metode penelitian dan tujuan penelitian. Penelitian sebelumnya membahas tentang pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal sedangkan penelitian ini membahas perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk rumah toko dimana kedua hal tersebut berbeda dari segi pelaksanaannya. Penelitian sebelumnya juga membahas tentang Proses pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik dengan obyek Rumah Toko sedangkan penelitian ini membahas mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Toko dimana kedua hal tersebut terdapat perberbedaan dari segi persyaratan.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar diproses melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Akan tetapi dalam pelaksanaannya ditemukan ketidaksesuaian persyaratan dengan ketentuan yang berlaku yaitu tidak melampirkan Izin Mendirikan Bangunan atau Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah bukti bahwa penggunaan tanah untuk rumah tinggal dan Surat Pernyataan jumlah bidang tanah yang dimiliki pemohon. Alasan dan dasar pertimbangan diizinkan proses perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar adalah subyeknya warga negara Indonesia, penggunaan tanahnya benar-benar digunakan untuk rumah tinggal, peruntukan dan pemanfaatan tanahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Pematangsiantar, memperoleh persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan dan tidak ada silang sengketa dengan pihak lain.
2. Perlindungan kreditor untuk mengamankan kredit yang telah disalurkan yaitu antara lain :
  - a. Untuk debitor prima yang kredit lancar menurut penilaian Bank tersebut (dengan penilaian yang selektif) diberi kemudahan yaitu

- sebelum pendaftaran perubahan hak, menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
- b. Notaris menyerahkan *Covernote* yang mencantumkan secara jelas kalimat yang menyatakan bahwa Notaris bertanggung jawab sepenuhnya atas proses perubahan hak yang dimaksud (tidak bermasalah dalam proses tersebut).
  - c. Pemegang Hak Guna Bangunan membuat Surat Kuasa kepada Pihak Bank dalam pengurusan perubahan Hak Guna Bangunan tersebut.
  - d. Penambahan klausul tentang janji-janji dari debitor (pemberi Hak Tanggungan) membuat surat pernyataan yang intinya menyatakan kesediaannya untuk menandatangani akta perubahan dan SKMHT baru bila diperlukan atau menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan bilamana proses perubahan hak atas tanah tersebut telah selesai.
  - e. Untuk debitor yang kreditnya masih dalam jumlah besar maka debitor harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
  - f. Apabila agunan yang diberikan nilainya tidak seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik maka rekening debitor sementara diblokir oleh pihak Bank selaku kreditor.

## **B. SARAN**

1. Karena tidak adanya peraturan yang mengatur secara khusus tentang Perubahan Hak untuk Rumah toko maka perlu adanya penyamaan persepsi dan pikiran dalam pengambilan kebijakan berkaitan dengan perubahan hak untuk ruko. Agar diperoleh solusi yang terbaik dalam mengambil suatu keputusan. Kepala Kantor juga harus mempertimbangkan berbagai aspek antara lain kepentingan masyarakat terhadap pemilikan dan penggunaan tanahnya sehingga tercapai tertib kepemilikan, juga kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah agar bertujuan untuk kesejahteraan rakyat.
2. Pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak ditambahi dengan kalimat bahwa “ Apabila kemudian ternyata permohonan Hak Milik tersebut ditolak oleh yang berwenang maka Surat Pernyataan Pelepasan Hak ini dianggap batal dan tanah tersebut tetap statusnya sebagai Hak Guna Bangunan atas nama pemohon” . Hal tersebut berguna untuk melindungi kepentingan pemohon dan tidak merugikan pemohon apabila permohonan Hak Miliknya tidak dikabulkan.
3. Persyaratan yang dilampirkan pada permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Ruko pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar hendaknya sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku agar tercapai tertib administrasi pertanahan dan hasil produk akhirnya dapat menjamin kepastian hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik, *Pematangsiantar Dalam Angka*, BPS Kota Pematangsiantar, 2012
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997
- Hartono, Sunaryati, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke 20*, PT. Alumni, Bandung, 2006
- Herlindah, Pengetahuan Hukum : *Perbedaan Tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Milik*, 2011, <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2011/11/perbedaanhgbdanhakmilik/> diunduh tanggal 28 Desember 2012 jam 16.20 WIB
- Hutagalung, Arie Sukanti, dan Edna Hanindito, *Pembebanan Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Berdasarkan Suatu Perjanjian*, 2010, <http://pphafh.ub.ac.id/pembebanan-hak-guna-bangunanhak-pakai-atas-tanah-hak-milik-berdasarkan-suatu-perjanjian/> diunduh tanggal 18 Desember 2012 jam 19.05WIB
- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas UNPAD, *Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Yang berkaitan dengan Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Kun, Irham, *Teori Kebutuhan Dan Teori Motivasi*, 2012, <http://irham-kun.blogspot.com/2012/01/teori-kebutuhan-dan-teori-motivasi.html> diunduh tanggal 22 Desember 2012 jam 12.20 WIB
- Melianawaty, Melly, *Hak Milik Atas Tanah*, 2010, <http://hukum.kompasiana.com/2010/07/04/hak-milik-atas-tanah-184586.html> diunduh tanggal 18 Desember 2012 jam 20.20 WIB
- Moleong, Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2005

- Muliawan, JW, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008
- Perangin, Effendi, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987
- Purnamasari, Irma Devita, *Panduan Lengkaap Hukum Praktis Pupuler Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010
- Purnomo, Hendy Setyo, *Perubahan Status Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Untuk Kepentingan Perseroan Terbatas Melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta*, 2009, <http://v2.eprints.ums.ac.id/archive/etd/6091/1/1> diunduh tanggal 27 Desember 2012 jam 12.25 WIB
- Purwanto, *Akibat Hukum Perubahan Status Hak Guna Bangunan Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik*, <http://eprints.undip.ac.id/23779/1/Purwanto.pdf> diunduh tanggal 18 Desember 2012 jam 20.25 WIB
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rhineke Cipta, Jakarta, 1995
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Triyogayuwana, Chandra, *Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebeani Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Rumah Sederhana Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang*, 2007, [http://eprints.undip.ac.id/16895/1/CHANDRA\\_TRIYOGAYUWANA.pdf](http://eprints.undip.ac.id/16895/1/CHANDRA_TRIYOGAYUWANA.pdf) diunduh tanggal 17 Desember 2012 jam 16.20 WIB
- Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999

Wahid, Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008

\_\_\_\_\_Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

\_\_\_\_\_Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

\_\_\_\_\_Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

\_\_\_\_\_Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah.

\_\_\_\_\_Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah negara dan Hak Pengelolaan

\_\_\_\_\_Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dan Kegiatan pendaftaran tanah tertentu

\_\_\_\_\_Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal

\_\_\_\_\_Keputusan 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

\_\_\_\_\_Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 7 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar Tahun 2002-2011.