

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 – 3433 tentang Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, bahwa untuk rumah tinggal atau hunian diatas tanah Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan yang sedang dibebani Hak Tanggungan, dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik asalkan mendapat pernyataan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan disertai penyerahan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan. Perubahan status tersebut juga diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1), sedangkan didalam ayat (4) menyebutkan bahwa persetujuan perubahan hak dari pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai persetujuan pelepasan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- b. Walaupun dalam prakteknya, perubahan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik, seringkali tidak memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan (Perum Perumnas). Tetapi dalam Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1997 jo. Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 serta dalam Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Tanggal 18 Februari 1999 Nomor 500 – 3460 menjelaskan bahwa apabila Hak Guna Bangunan tersebut diatas tanah Hak

Pengelolaan Perum Perumnas, maka persetujuan itu wajib diberikan oleh Perum Perumnas dengan adanya persetujuan secara tertulis mengingat bidang tugas pemegang Hak Pengelolaan ini adalah memang mengembangkan perumahan dan permukiman. Prosedur ini juga diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Sebelum diajukan permohonan Hak Guna Bangunan, terlebih dahulu dibuat akta jual beli rumah dan penyerahan penggunaan tanah yang bersangkutan dari pemegang Hak Pengelolaan (Perum Perumnas) kepada pemohon Hak Guna Bangunan. Setelah akta tersebut dibuat dengan perantara Perum Perumnas, maka ditempuh prosedur permohonan Hak Guna Bangunan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 dan Nomor 9 Tahun 1999. Dimana permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk RSS, RS, dan rumah tinggal diatas tanah Hak Pengelolaan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

2. Saran

- a. Walaupun pernyataan persetujuan tertulis dalam Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 – 3433 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1998 tidak dijelaskan bagaimana bentuknya. Tetapi alangkah baiknya jika pernyataan persetujuan tersebut dituangkan dalam sebuah akta otentik, demi menjaga kepastian hukumnya.
- b. Mengenai perubahan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik terutama yang berkaitan dengan Perum Perumnas, seharusnya dibuat suatu peraturan yang khusus mengaturnya. Dimana didalamnya dicantumkan pula