

KEKUATAN PERSETUJUAN PEMEGANG HAK PENGELOLAAN (HPL) TERHADAP PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN (HGB).

MIMANDA , OKTARIA

Pembimbing : Sri Winarsih, S.H., M.H

LAND REFORM; LAW AND LEGISLATION

KKB KK-2 TMK 117 / 11 Mim k

Copyright© 2011 by Airlangga University Library Surabaya

ABSTRAKSI

Persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dalam pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan secara eksplisit tidak diatur dalam perundang-undangan, hal tersebut akhirnya melatar belakangi permasalahan apakah persetujuan pemegang Hak Pengelolaan diperlukan dalam pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan dan bagaimana kedudukan hukum persetujuan pemegang Hak Pengelolaan terhadap pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan, sehingga dengan permasalahan tersebut metode pendekatan perundang-Undang (*statue approach*) dan konsep (*conceptual approach*) dipakai memecahkan masalah tersebut. Persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dalam pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan memang tidak disebutkan secara eksplisit dalam hirarki peraturan perundang-undangan yang ada, dasar hukum yang menyebutkan adanya persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dalam pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan adalah disebut dalam surat edaran menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional 630.1-3433 tertanggal 17 september 1998, surat edaran sendiri dalam tatanan Hukum Administrasi Negara merupakan contoh peraturan kebijaksanaan (*beleidsregel*) yang sifatnya tidak memaksa/mengikat. Bahwa peralihan tersebut memerlukan persetujuan tertulis pemegang Hak Pengelolaan, oleh karena dalam hal ada kemungkinan pengalihan Hak Guna Bangunan ketika terjadi eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan tersebut, maka persetujuan pemegang Hak Pengelolaan terhadap pembebanan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan itu berlaku sebagai persetujuan pengalihannya, karena Hak Tanggungan sendiri memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi ”mudah dan pasti”. Akan tetapi, praktiknya tidak demikian, sehingga adanya persetujuan pemegang Hak Pengelolaan diharapkan jika terjadi eksekusi atas hal tersebut tidak menimbulkan sengketa. Selain itu dalam pemberian Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan juga harus memperhatikan pasal 34 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 pada ayat 7 dikarenakan pada hakikatnya Hak Tanggungan sendiri diberikan kepada obyek yang mudah untuk dipindah tangankan. Mengenai kedudukan hukum persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dalam pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang termuat dalam surat edaran menteri negara agraria kepala BPN, dimana dalam implementasinya sepanjang peraturan kebijaksanaan (Surat Edaran) tidak melanggar hukum serta dalam batas pengaturan operasional dan tujuan adanya

aturan tersebut untuk kemaslahatan warga maka surat edaran dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional bersifat mengikat (instansi yang berada dibawah BPN) dan merupakan petunjuk pelaksana yang bertujuan untuk melindungi kepentingan seluruh pihak yang bersangkutan dalam perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan wajib diatur klausa mengenai peralihan, penjaminan dan persetujuan dalam penjaminannya agar dikemudian hari tidak ada pihak-pihak yang dirugikan. Menyikapi fakta-fakta tersebut, maka sudah seharusnya suatu peraturan yang mengatur hal yang bersifat penting, seyogyanya peraturan tersebut dibuat dalam kapasitas peraturan yang termuat dalam hirarki perundang-undangan menurut Undang-Undang nomor 10 tahun 2004 tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan sehingga dapat menciptakan suatu kepastian hukum.

Keyword : Hak Guna Bqngunan

ABSTRACT

Approval of Management Authority holders in change of the Mortgage and Building Use Right is not explicitly in legislation, it is ultimately become the background of whether shareholder approval is required in the Responsibility Right charge and how the legal position over Management Authority holders approval to in charge of the Mortgage and Building Use Right, so that with these problems the method of statue approach and conceptual approach is used to solve the problem. Approval of Management Authority holders in charge of the Mortgage and Building Use Right is not explicitly provided in the hierarchy of laws and regulations that exist, the legal basis that mention that approval of Management Authority holder in charge of the Mortgage and Building Use Right is named in the Minister of State Head of Nation Land Agrarian Circular 630.1-3433 dated 17 September 1998, the circular itself in the order of the State Administration Law is an example of regulatory policy (beleidsregel) that does not force/binding. That the transition will require the written approval of Management authority holders, because in case there is the possibility of transfer the Right of Building when the execution occurs the right Mortgage Building Use over Rights Management, therefore the approval of holders of the Right to Manage it effect as consent, because Mortgage itself is designed as a strong guarantee rights, with the typical execution "easy and sure". However the practice is not, so the approval of holders of Right Management is expected in case of execution of this does not lead to disputes. Beside the provision of Mortgage of the Right of Building on land rights Management should also pay attention to article 34 of Government Regulation number 40 of 1996 in Paragraph 7 because in essence its own Mortgage given to the object that is easy to transferable. Concerning the legal status holders of Right Management approval in the imposition of the Right Mortgage Building Use contained in the circular head of BPN State Agrarian Minister, which in its implementation throughout the policy rules (Circular) does not violate the law and within the limits of the operational arrangements and the purpose of the rule to well-being of the citizens then the circular from the Ministry of Agrarian State/Head of National Land Agency is binding (a government agency under the BPN) and is executing instructions that aim to protect the interests of all parties concerned in the agreement between the holders of the Rights Management and Building Use Right holders must be set clause

about the transition, underwriting and approval in the future assurance so there is no aggrieved parties. According to these facts, then it should have an ordinance regulating things that are important, these rules should be made in the capacity of the hierarchy of rule contained in legislation under the act number 10 of 2004 concerning the establishment of legislation so as to create a legal certainty.

