

ABSTRAK

Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dapat dijadikan agunan jaminan utang dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Dalam pembebanan Hak Tanggungan tanah dengan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak ada jaminan bahwa pemegang Hak Pengelolaan memberikan izin tertulis kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk membebankan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut. Belum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur secara khusus tentang bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan tersebut terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan sehingga memunculkan permasalahan ketika pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Penulis ingin mengkaji dan menganalisa tentang bagaimana penyelesaian pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang tidak mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan dua metode pendekatan yaitu pendekatan undang-undang, teori hukum, pendapat para sarjana hukum terkemuka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembebanan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan oleh pemegang tanah Hak Guna Bangunan sepanjang telah mendapatkan persetujuan/rekomendasi tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Dalam hal berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut, maka Pemegang Hak Guna Bangunan juga melakukan permohonan perpanjangan kepada kantor Pertanahan Daerah/BPN guna memperoleh izin pemegang Hak Pengelolaan dalam pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan tersebut akan berlaku sebagai persetujuan untuk pengalihannya apabila kemudian diperlukan dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan. Perbuatan Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum karena tidak adanya undang-undang secara tegas yang mengatur tentang Hak Pengelolaan atau peraturan pemerintah yang mengatur khusus Hak Pengelolaan sebagaimana yang diperintahkan oleh Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960.