

BUILDING ERECTED ON THE LAND OF MANAGEMENT RIGHTS FACILITY TO SERVE AS COLLATERAL OBJECT

ABSTRACT

Management Rights is part of the control rights of the State which performance authority is partly assigned with substitution rights to the right holder, namely Government institution, Local Government, State-Owned Enterprise (BUMN), Departments, Directorates, and Autonomous Regions. So as the case with the Management Right held by Surabaya City Local Government, that is further assigned to the people of Surabaya City in the form of land Usage License. The Management Rights assigned to the third party can be used as Collateral for debt payment. However, there is different provision applied to the collateral agency between the Management Rights issued to the third party in general and the Management Rights held by Surabaya City Government and assigned to the people of Surabaya city.

This study is a juridical normative study with *statue approach and conceptual approach*. The result of discussion in this study is that first, the Characteristics of Land Management Rights in Surabaya city to be collateral object is the management Rights held by Surabaya city government assigned to the third party according to LOCAL REGULATION Number 1 of 1997. It shall serve as the permit issued by the Mayor or the assigned Officer to use the land instead of use rights or other entitlements to a land as regulated in UUPA, so that it cannot be encumbered with any mortgage rights. By virtue of Circular Letter No.C.HT.01.10-22 issued by Republic of Indonesia Law and Human Rights Department Public Administration General Director on March 15, 2005 that: “a building erected on the land of proprietary rights that belongs to another party and cannot be encumbered with any Mortgage Rights but fiduciary. Second, the Collateral agency assigned for a building erected on the land of management rights facility is according to Regulation Number 1 of 1977 issued by the Minister of Domestic Affairs that is relevant to Government Regulation Number 40 of

1996. The holder of management rights shall be entitled to select which entitlement to the land that can be assigned to a third party, whether it is proprietary rights, to make use of government's land rights or use rights, so that it can be encumbered with mortgage rights. Whereas, for the Building erected on the Land of Management Rights Facility that belongs to Surabaya city government can be guaranteed by the Fiduciary agency.

Keywords: Management Rights, Land Use Permit, Collateral, Mortgage Rights, Fiduciary.



BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN SEBAGAI OBYEK JAMINAN

ABSTRAKSI

Hak Pengelolaan merupakan bagian hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya yaitu instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN, Departement- department, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swantara yang dapat diberikan kepada pihak ketiga. Begitupula Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya yang kemudian diberikan kepada masyarakat kota Surabaya sebagai Surat Izin Pemakaian tanah. Hak di atas Hak Pengelolaan yang diberikan kepada pihak ketiga tersebut dapat dijadikan Jaminan atas pelunasan utang. Namun terdapat perbedaan ketentuan terhadap lembaga jaminan yang diterapkan antara Hak Pengelolaan yang diberikan kepada pihak ketiga pada umumnya dengan Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya yang diberikan kepada masyarakat kota Surabaya.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan *statue approach* dan *conseptual approach*. Hasil pembahasan dalam penelitian ini adalah bahwa pertama Karakteristik Hak Pengelolaan Atas Tanah di lingkungan kota Surabaya sebagai obyek jaminan adalah Hak pengelolaan yang dimiliki oleh pemerintah kota Surabaya yang diberikan kepada pihak ketiga sesuai dengan dengan PERDA Nomor 1 Tahun 1997 sebagai izin yang diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam UUPA sehingga tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Administrasi Umum Departement Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C.HT.01.10-22 tanggal 15 Maret 2005 yaitu, " bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, dapat dibebani dengan jaminan fidusia. Kedua, Lembaga penjaminan yang dipergunakan untuk bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan sesuai dengan Peraturan Menteri dalam negeri Nomor 1 Tahun 1977 jo Peraturan Pemeintah Nomor 40 Tahun 1996 pemegang hak pengelolaan berhak untuk menentukan hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pihak ketiga yaitu antara lain dengan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai sehingga dapat dibebani hak tanggungan Sedangkan untuk Bangunan yang berdiri diatas Tanah Hak Pengelolaan pemerintah kota Surabaya dapat dijamin dengan lembaga Jaminan Fidusia.

Kata Kunci : Hak Pengelolaan, Surat Izin Pemakaian Tanah , Jaminan, Hak Tanggungan, Fidusia.