

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dibahas, maka penulis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Mitra BGS yang diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) oleh pemerintah selaku pemegang HPL, mempunyai kedudukan hukum yang jelas dan hak untuk membebankan HGB-nya dengan dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit tersebut karena Pasal 44 PP Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa pemegang HGB berhak untuk membebankan HGB dengan Hak Tanggungan. UUPA dan UUHT juga menyiratkan bahwa Hak Guna Bangunan termasuk jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak Tanggungan. Namun, Penjaminan bangunan tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pemerintah dan tidak melebihi dari jangka waktu HGB tersebut. Dengan demikian, dalam suatu perjanjian BGS, validitas penjaminan HGB ditentukan oleh kesesuaian prosedural dan substansial, sehingga apabila persetujuan dan ketentuan administratif tidak dipenuhi, maka penjaminan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah.
2. Jika Hak Guna Bangunan (HGB) dalam skema Bangun Guna Serah (BGS) telah dijadikan jaminan dengan persetujuan pemerintah, lalu terjadi wanprestasi oleh mitra BGS terhadap pihak perbankan, maka eksekusi

hanya dapat dilakukan terhadap HGB beserta bangunan yang berdiri di atas tanah milik negara. Kepemilikan atas tanah tetap menjadi hak negara dan tidak terpengaruh oleh proses eksekusi tersebut. Perjanjian BGS tetap berjalan sebagaimana mestinya, kecuali jika pelaksanaan eksekusi itu mengakibatkan tidak tercapainya tujuan utama kerja sama, sehingga pemerintah berwenang untuk menghentikan atau melakukan peninjauan kembali terhadap perjanjian guna melindungi kepentingan negara. Namun, apabila penjaminan HGB tersebut dilakukan tanpa persetujuan pemerintah terlebih dahulu maka itu akan menimbulkan akibat hukum diantaranya kemungkinan pembatalan perjanjian BGS dan juga dapat menimbulkan suatu kerugian negara.

B. Saran

Adapun beberapa saran yang dapat penulis uraikan sebagai masukan yaitu:

1. Perlunya penguatan klausul dalam perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) harus diperkuat dengan ketentuan yang secara tegas melarang setiap tindakan pembebanan, pengalihan, ataupun penjaminan Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pemerintah. Di samping itu, peran pengawasan dari pemerintah perlu ditingkatkan agar pemanfaatan aset negara tetap berjalan sesuai tujuan awal, yaitu mendukung pembangunan dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Langkah ini juga dimaksudkan agar mitra swasta tidak menyalahgunakan kedudukannya hanya demi memperoleh keuntungan

pribadi, melainkan benar-benar berfungsi sebagai mitra strategis dalam pembangunan.

2. Pemerintah sepatutnya memperkuat mekanisme pengawasan serta menyusun pedoman teknis yang lebih komprehensif mengenai prosedur persetujuan penjaminan Hak Guna Bangunan (HGB) dalam skema Bangun Guna Serah (BGS). Langkah ini penting untuk meminimalkan risiko munculnya sengketa hukum maupun potensi kerugian terhadap keuangan negara di masa mendatang. Dengan upaya tersebut, diharapkan pelaksanaan BGS dapat berlangsung sesuai dengan prinsip kehati-hatian serta mengedepankan akuntabilitas dalam tata kelola aset milik negara.