

WARGA PETISAH TENGAH PROTES, TAK BISA PERPANJANG HGB



Sumber gambar: *medanbisnisdaily.com*

MEDAN, SUMUTPOS.CO -Masyarakat yang berdomisili di Kelurahan Petisah Tengah protes karena tidak bisa memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB). Pasalnya sesuai aturan, Pemko Medan hanya mau menerbitkan rekomendasi hak sewa selama 5 tahun. Ironinya, rekomendasi itu pun tak bisa untuk penerbitan HGB oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Medan.

Ini terungkap saat perwakilan warga Jalan Nibung I dan II, Jalan Orion, Jalan Rotan, Jalan Nibung Raya, Jalan Srikandi, Kelurahan Petisah Tengah, Medan Petisah menyampaikan keluhan yang ditampung Komisi A DPRD Medan, Rabu (12/7).

Darmin, koordinator warga mengatakan penerbitan HGB itu sangat penting bagi warga yang mayoritas pengusaha, untuk diagunkan ke bank. “Kami sudah berupaya langsung ke kantor wali kota. Pemko Medan tidak pernah memberikan rekomendasi perpanjangan HGB, yang ada hak sewa,” katanya dalam pertemuan yang dihadiri Kakan BPN Kota Medan, dan instansi Pemko Medan terkait.

Warga lain, Martin Sihombing menyebutkan HGB diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang dimiliki warga tidak sama dengan hak sewa. Warga membeli dari PT Sah Jaya Utama. Pada perjanjian juga tidak ada disebutkan bahwa lahan itu sewa.

“Tidak ada perjanjian sebelumnya, apabila berakhir dan sewaktu-waktu pemerintah mengambil, kami wajib serahkan pada pemerintah. Jadi ini bukan sewa menyewa,” katanya.

Persoalan HGB itu, beber dia, berkaitan dengan investasi. HGB bisa diagunkan ke bank sedangkan perjanjian sewa menyewa tidak laku untuk meminjam ke bank.

Kepala Bagian Perlengkapan dan Layanan Pengadaan Setda Kota Medan, Agus Suriyono mengatakan, sebelumnya HGB diatur melalui PP 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB dan Hak Pakai atas Tanah. Namun, kini menerbitkan PP Nomor 27/2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Dalam PP 27/2014 disebutkan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna dan kerjasama penyediaan infrastruktur.

“Aturan ini Pemko Medan hanya bisa melaksanakan dengan sistem sewa, paling lama 5 tahun. Kalau pinjam pakai itu dengan instansi pemerintah, sedangkan kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna itu harus melalui tender,” katanya.

Kepala Kantor BPN Kota Medan Saiful juga tak bisa memberikan pendapat banyak atas regulasi baru itu. Ia mengaku pihaknya juga sebagai ‘korban’ atas aturan baru itu, karena juga memegang HGB di atas HPL menyarankan agar dilakukan uji materi (judicial review) terhadap aturan dimaksud. “Masukan saya, masyarakat mengajukan judicial review atas aturan ini,” katanya.

Rapat yang dipimpin Ketua Komisi A DPRD Medan Sabar Samsurya Sitepu dan dihadiri para anggota komisi, Landen Marbun, Rajuddin Sagala, Zulkarnain Yusuf, Robby Barus, menyimpulkan persoalan yang dihadapi masyarakat ini akan dikonsultasikan ke Kementerian Agraria dan Kementerian Dalam Negeri.”Ini kita sampaikan kepada pemerintah, agar pemerintah ketika membuat peraturan harus melihat fakta dan harus koordinasi lintas kementerian,” kata Landen.

Sedangkan Sabar menilai persoalan ini akibat kurangnya sosialisasi dari pemerintah pusat mengenai regulasi baru tersebut. Kesempatan itu pihaknya mempersilahkan upaya hukum dari warga yang keberatan atas masalah ini. “Artinya dari forum ini kita sudah berupaya mengakomodir masalah yang ada. Apabila warga ingin memakai jasa pengacara untuk membawa ini ke ranah hukum, silahkan saja,” katanya. (prn/ila)

Sumber Berita:

1. <http://sumutpos.co/2017/07/13/warga-petisah-tengah-protes-tak-bisa-perpanjang-hgb>, tanggal 13 Juli 2017.
2. Harian Sinar Indonesia Baru, Perpanjang HGB Hanya 5 Tahun Masyarakat Medan Petisah Merasa dibohongi, tanggal 14 Juli 2017.

Catatan:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 35

- (1) *Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.*
- (2) *Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.*
- (3) *Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*

Pasal 36 ayat (1)

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:

- a. Warga negara Indonesia;*
- b. Badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.*

Pasal 37

Hak guna bangunan terjadi:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan pemerintah;*
- b. Mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.*

Pasal 38

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan.*
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.*

Pasal 39

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;*
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;*
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;*
- d. dicabut untuk kepentingan umum;*
- e. ditelantarkan;*
- f. tanahnya musnah;*
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).*

2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Pasal 19 ayat (1)

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;*
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.*

Pasal 20

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.*
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.*

Pasal 21

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara;*
- b. Tanah Hak Pengelolaan;*
- c. Tanah Hak Milik.*

Pasal 22

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.*
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.*
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.*

Pasal 23

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.*
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.*
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.*

Pasal 25

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.*
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagai mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna bangunan di atas tanah yang sama.*

Pasal 26

- (1) *Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat di perpanjang atau di perbaharui, jika memenuhi syarat :*
 - a. *Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;*
 - b. *syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemeganghak; dan*
 - c. *pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.*
 - d. *Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.*
- (2) *Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang dari pemegang Hak Pengelolaan.*

Pasal 27

- (1) *Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.*
- (2) *Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.*
- (3) *Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.*

Pasal 30

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. *Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;*
- b. *Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;*
- c. *Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;*
- d. *Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atas pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;*

- e. *Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

Pasal 31

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebabsebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 32

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Pasal 35

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. *Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;*
- b. *Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :*
 - 1) *Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau*
 - 2) *Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan ; atau*
 - 3) *Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;*
- c. *dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;*
- d. *dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;*
- e. *ditelantarkan;*
- f. *tanahnya musnah;*
- g. *ketentuan Pasal 20 ayat (2).*

3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Pasal 1 angka 11

Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

Pasal 29 ayat (1), (2), (3) dan (5)

- (1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain.*
- (2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.*
- (3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. Kerjasama infrastruktur;*
 - b. Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau*
 - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.**
- (5) Besaran Sewa atas Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing jenis infrastruktur.*

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Pasal 1 angka 33

Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

Pasal 114

- (1) Jangka waktu sewa barang milik daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak di tandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang.*
- (2) Jangka waktu sewa barang milik daerah sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerjasama infrastruktur;**

- b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau*
 - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.*
- (3) Jangka waktu sewa barang milik daerah untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan berdasarkan perhitungan hasil kajian atas sewa yang dilakukan oleh pihak yang berkompeten.*
- (4) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihitung berdasarkan periodesitas sewa yang dikelompokkan sebagai berikut:*
 - a. per tahun;*
 - b. per bulan;*
 - c. perhari; dan*
 - d. per jam.*
- (5) Jangka waktu sewa barang milik daerah dalam rangka kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.*