

**TINDAKAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL YANG
MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG
DIJADIKAN HUTAN KOTA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960**

ANDI KURNIAWAN SUSANTO

NRP: 2090148

Program Studi Hukum Universitas Surabaya

(Kebo_hx@yahoo.com)

ABSTRAK

Penerbitan Sertipikat HGB oleh BPN kepada PT HKKB selama 20 tahun yang akan dibangun Rumah Toko, Rumah Kantor, Hotel, dan Pembangunan sarana penunjang olahraga termasuk penataan Taman Hutan Kota di atas tanah seluas 126.660 m². Penerbitan sertipikat HGB oleh BPN ini dianggap melanggar Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Ruang Terbuka Hijau. Setelah HGB yang dimiliki PT WHP habis masa berlakunya, tanah bekas HGB tersebut digunakan sebagai Taman Hutan Kota oleh Pemerintah Daerah Setempat. Sedangkan HGB yang habis masa berlakunya kembali menjadi tanah negara dan bukan menjadi tanah Pemerintah Daerah setempat.

Kata Kunci: HGB, BPN, Pemda

ABSTRACT

Issuance the certificate right of using the building certificate by national land institution for 20 years which will be build become homestore, home office, hotel, sport venue and the forest city park in 12660 m² land area. This issuance by national land institution is considered break the local regulations number 4 of 2004 about green land. After the right of using the building that owned by WHP company is over, that land will be used to forest city park by local government. Moreover the right of using the building which has expired turn banck become land states.

PENDAHULUAN

Hak atas tanah pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat sebagaimana ketentuan pasal 2 ayat (1) UUPA. Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Negara memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan persediaan tanah sebagaimana pasal 2 ayat 2 UUPA.

Wewenang Negara tersebut diberikan kepada BPN sebagaimana diatur dalam Perpres No.85 Tahun 2012, di antara beberapa kewenangan BPN sebagaimana pasal 3 Perpres No.85 Tahun 2012, salah satu di antaranya untuk mengatur peruntukan dan persediaan tanah tersebut, yang ternyata dipermasalahkan sebagaimana kasus di bawah ini:

Di antara hak atas tanah yang diakui dapat dikuasai menurut pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. HGB yang habis masa berlakunya menurut pasal 40 huruf a UUPA, bahwa HGB hapus karena jangka waktunya berakhir, maka tanah tersebut dikuasai oleh Negara. Oleh karena itu Negara berwenang untuk menguasai tanah bekas HGB tersebut.

Pemerintah daerah Kota Lampung di atas bekas tanah HGB yang telah habis masa berlakunya tersebut sebagaimana pasal 35 UUPA, diperuntukan sebagai hutan kota dengan diterbitkannya Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 2004 tentang peruntukan ruang terbuka hijau, dan SK Wali Kota No 141 Tahun 2009 tentang penetapan area tanah sebagai Taman Hijau Kota. Namun Pemerintah Kota Bandar Lampung tidak pernah memberikan ganti rugi hak keperdataan yang diberikan kepada PT WHP sebagai pemegang hak atas bidang tanah tersebut.

Kantor Pertanahan Kota Lampung menerbitkan HGB atas tanah bekas HGB yang telah habis masa berlakunya atas permohonan hak yang diajukan oleh PT Hasil Karya Kita Bersama (HKKB) tepatnya pada Januari 2010 dengan Nomor 44/HGB/BPN.18/2010 , padahal bidang tanah tersebut oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 2004 tentang peruntukan ruang terbuka hijau, dan SK Wali Kota No 141 Tahun 2009 telah dimanfaatkan sebagai Taman Hutan Kota Bandar Lampung.

Penerbitan HGB oleh BPN tersebut menimbulkan permasalahan karena, Lembaga Swadaya Masyarakat dan Walhi Lampung, Lembaga Bantuan Hukum Kota Bandarlampung dan sejumlah aktivis lingkungan mempermasalahkan atas diterbitkannya sertipikat HGB oleh BPN tersebut dan mengancam akan menggugat BPN.

Ancaman gugatan tersebut ditanggapi dingin oleh BPN, karena menurutnya diterbitkannya HGB tersebut atas permintaan pemohon yang memang semula bidang tanah tersebut adalah tanah bekas HGB, dan ketika diumumkan atas pengajuan permohonan HGB oleh PT Hasil Karya Kita Bersama tersebut tidak ada pihak yang keberatan termasuk pemerintah kota Bandar Lampung dan Lembaga Swadaya Masyarakat tersebut.

Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2004 telah direvisi menjadi Peraturan Daerah No. 10 Tahun 2011. Dalam Peraturan Daerah No. 10 Tahun 2011 ini telah mencabut peruntukan Ruang Hijau Kota Way Halim Permai sebagai kawasan Hijau dan mengalihfungsikannya menjadi kawasan bisnis. Dan telah adanya ganti rugi yang diberikan PT.HKKB kepada PT. WHP sebesar Rp 16.500.000.000,00. Sehingga BPN dapat menerbitkan Sertifikat HGB tersebut kepada PT. HKKB.

METODE PENELITIAN

Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang saya gunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah tipe penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian kepustakaan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diambil simpulan mengenai permasalahan yang dibahas. Dalam melakukan penelitian ini terlebih dahulu saya akan mencari bahan hukum yang berkaitan

dengan wartawan dan kemudian menganalisa permasalahan tersebut dengan mengaitkannya dengan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Badan Pertanahan Nasional, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan dikaji.

Pendekatan Masalah

Pendekatan yang saya gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah statute approach dan conceptual approach. Statute approach adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, terkait dengan masalah yang ada. Conceptual approach adalah suatu pendekatan yang dilakukan dengan mendasarkan pada konsep dan pemikiran para penulis dalam literatur-literatur, doktrin-doktrin, dan asas-asas yang terkait dengan kasus yang diangkat. Kedua pendekatan ini, baik statute approach dan conceptual approach digunakan karena penulisan skripsi ini untuk mengkaji sebuah fakta yang terjadi ditengah masyarakat dengan menggunakan hukum positif (peraturan perundang-undangan yang berlaku) serta konsep dan pemikiran para penulis dalam buku-buku literatur, doktrin-doktrin dan asas-asas yang terkait.

Langkah Penelitian

Langkah Penelitian, diawali dengan pengumpulan bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, yaitu dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisis bahan hukum primair dan sekunder, yang kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang dikaji, serta disusun secara sistematis agar dapat dengan mudah dibaca dan dipahami oleh pembaca.

Dalam menganalisis digunakan metode deduksi, yaitu suatu metode penelitian yang diawali dengan hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Hal-hal yang bersifat umum maksudnya dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur, dan pendapat para sarjana hukum yang dikaitkan dengan permasalahan yang dikaji sehingga mendapatkan jawaban yang dibutuhkan untuk menyelesaikan penelitian ini.

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terbagi menjadi dua, yaitu:

Bahan Hukum Primair, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat berupa

Undang-Undang dan peraturan peundang-undangan yang menjadi dasar untuk membahas permasalahan yang sedang dikaji. Bahan hukum primair yang digunakan ialah: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan.

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primair, berupa: buku-buku literatur, dan berbagai artikel media elektronik serta catatan perkuliahan yang membahas terkait dengan permasalahan yang sedang dikaji yang dapat menunjang dan melengkapi data penelitian sehingga masalah tersebut dapat dipahami dengan jelas.

PEMBAHASAN

Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi maksudnya bukan memiliki hak atas tanah, melainkan hanya sekedar menguasainya saja. Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penggunaan yuridis dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak dalam hal ini PT HKKB sebagai pemegang hak karena permohonan haknya dikabulkan, untuk menguasai secara fisik tanah tersebut. Penguasaan hak tersebut termasuk juga penguasaan secara yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, sehingga merugikan PT.HKKB.

Di antara hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum adalah HGB. Hal ini berarti bahwa yang mempunyai hak untuk memberikan hak atas tanah kepada yang membutuhkan dalam hal ini PT

HKKB adalah pemerintah, karena telah menerima pelepasan hak atas HGB tersebut dari PT WHP dengan memberikan ganti rugi sebesar Rp 16.500.000.000,00.

Terhadap tanah HGB yang telah habis masa berlakunya tersebut menjadi dikuasai oleh Negara memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan negara untuk mengatur salah satu di antaranya memberikan hak yang dimohonkan oleh PT HKKB tersebut dilimpahkan kepada BPN sebagaimana diatur dalam Perpres No.85 Tahun 2012. Di dalam pasal 1 Perpres No.85 Tahun 2012 disebutkan bahwa BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. BPN dipimpin oleh Kepala. Hal ini berarti bahwa BPN tidak bertanggung jawab kepada pemerintah daerah setempat melainkan kepada Presiden selaku kepala pemerintah sebagai penguasa tertinggi atas tanah. Kewenangan memberikan hak atas tanah dari pemerintah kepada BPN merupakan kewenangan yang disebut dengan delegasi dari pemerintah pusat (Menteri Dalam Negeri) kepada BPN. BPN Bandar Lampung menerbitkan HGB atas nama PT HKKB setelah mendapatkan kepastian hukum dari PT WHP yang telah melepaskan haknya untuk memperpanjang HGB tersebut. Hal ini berarti bahwa BPN Kota Bandar Lampung tersebut mengabulkan permohonan tanah berstatus HGB kepada PT HKKB karena telah memenuhi persyaratan baik persyaratan fisik maupun persyaratan yuridis maupun administratif.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa urusan bidang pertanahan adalah menjadi urusan pemerintah pusat yang didelegasikan kepada BPN, bukan kepada pemerintah daerah setempat. Kaitannya dengan permohonan hak atas tanah, telah ada ketentuan yang mengaturnya yaitu Permen Agraria/Kepala BPN 9 Tahun 1999. Hal ini berarti yang mempunyai

wewenang memberikan bidang tanah tersebut adalah BPN dengan prosedur yang telah ditentukan sesuai dengan bidang tanah yang dimohonkan hak.

Tanah bekas HGB tersebut oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung diperuntukan sebagai taman hutan kota didasarkan atas Peraturan Daerah adalah tidak berlandaskan hukum, karena Pemerintah Kota Bandar Lampung tidak pernah mengajukan permohonan hak atas bekas tanah HGB tersebut. Hal ini tentunya tidak akan mungkin terjadi dan dianggap penguasaan bidang tanah tersebut oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung secara melawan hak.

Pemanfaatan tanah bekas HGB oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung tersebut tidak berlandaskan hukum karena Pemerintah Daerah tidak mempunyai wewenang untuk merubah fungsi tanah dari tanah negara menjadi tanah yang dimanfaatkan menjadi hutan kota tanpa salah satu status tanah sebagaimana pasal 16 ayat (1) UUPA. Apabila Pemerintah Kota Bandar Lampung ingin menguasai bidang tanah tersebut, seharusnya Pemerintah Kota Bandar Lampung memberikan ganti rugi kepada PT WHP sebagai ganti rugi hak keperdataan, sehingga Pemerintah Kota Bandar Lampung dapat menguasai tanah tersebut dengan mendaftarkannya kepada BPN sebagai aset daerah.

Pihak yang mempunyai wewenang terhadap peruntukan tanah adalah BPN selaku pihak yang oleh Presiden diberi wewenang untuk mengatur penyelenggaraan pertanahan sebagaimana diatur dalam Perpres No. 85 Tahun 2012. BPN sebagai pihak yang mempunyai wewenang menerbitkan HGB, oleh karena itu jika bekas tanah HGB yang oleh pemerintah daerah setempat dijadikan hutan kota dengan alasan ketika diumumkan tidak ada yang mengajukan keberatan dibenarkan ditinjau dari UUPA adalah telah tepat. Dikatakan tepat karena selain BPN yang mempunyai wewenang untuk menolak atau mengabulkan permohonan hak, Pemerintah Daerah tidak mempunyai hak atas tanah dengan status HGB. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 36 UUPA, bahwa pihak yang dapat mempunyai HGB ialah warga negara Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

- a. Bidang tanah status HGB yang habis masa berlakunya dan dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain, maka bidang tanah HGB tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.
- b. Bidang tanah bekas HGB tersebut oleh pemerintah daerah setempat dijadikan hutan kota, penguasaan bidang tanah tersebut tidak berlandaskan hukum karena yang dapat memiliki HGB ialah warganegara Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sebagaimana pasal 36 UUPA.
- c. PT HKKB mengajukan permohonan hak atas tanah bekas HGB kepada BPN dan kemudian BPN menerbitkan sertipikat atas nama PT HKKB sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Pendaftaran HGB.

Saran

- a. Menurut Pasal 36 UUPA, bahwa yang dapat mempunyai HGB ialah warga negara Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan pasal 36 di atas, Pemerintah Kota Bandar Lampung tidak diperbolehkan untuk menguasai bidang tanah dengan status HGB. Apabila Pemerintah Kota Bandar Lampung ingin menguasai bidang tanah tersebut, seharusnya Pemerintah Kota Bandar Lampung memberikan ganti rugi kepada PT WHP sebagai ganti rugi hak keperdataan, sehingga Pemerintah Kota Bandar Lampung dapat menguasai tanah tersebut dengan mendaftarkannya kepada BPN sebagai aset daerah.
- b. Hendaknya BPN sebelum menyetujui permohonan hak yang diajukan oleh PT HKKB mengumpulkan data fisik berupa keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Serta data yuridis berupa

keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang dimohonkan oleh PT HKKB.

DAFTAR PUSTAKA

Affandi, Muzakki, **Pembaharuan Sistem Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, Yuridika, Vol. 16 No. 2 Maret 2001.

Harsono, Boedi, **Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)**, Djambatan, Jakarta, 1999.

Marzuki, Peter.M, **Penelitian Hukum** , Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.

Mustafa, Bachsan, **Hukum Agraria Dalam Perspektif**, Remaja Karya, Bandung, 1988.

Santoso, Urip, **Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah**, Prenada Media, Jakarta, 2006.

Soekanto, Soerjono, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Parlindungan, **Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria**, Alumni, Bandung, 1982.

Perangin, Effendi, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 1994.

Widiyanti .N, Sunindhia, **Pembaharuan Hukum Agraria**, Bina Aksara, Jakarta, 1994.