

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN PERALIHAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN YANG TIDAK DIPERPANJANG SETELAH JANGKA WAKTU BERAKHIR

Marcellita Diki Al'Indi

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)
marcellitaindi@gmail.com

Tamsil Rahman, S.H., M.H.

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)
tamsilrahman@gmail.com

Abstrak

Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai yang di tandatangani oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat sebagai Pemegang HPL dengan PT. Interna Permai sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Awal mengikat Pihak Ketiga yaitu Pemegang HGB Peralihan. Karena objek yang diperjanjikan di dalam perjanjian telah dialihkan kepada Pemegang HGB Peralihan. Problematikanya, ketika jangka waktu HGB berakhir dan pemegang HGB Peralihan tidak mendapatkan persetujuan perpanjangan dari Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) sedangkan isi di dalam perjanjian tidak mengatur secara tegas mengenai adanya larangan maupun pembolehan perpanjangan, meskipun pada prinsipnya di dalam Undang-Undang mengatakan bahwa HGB dapat diperpanjang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan hak dan kewajiban antara pemegang HGB Peralihan dengan pemegang HPL di dalam perjanjian dan untuk mengetahui upaya hukum pemegang HGB Peralihan yang jangka waktunya tidak diperpanjang oleh pemegang HPL setelah jangka waktu berakhir. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Jenis bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan teknik studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode interpretasi. Hasil pembahasan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa pemegang HGB Peralihan seharusnya mendapatkan prioritas perpanjangan dari pemegang HPL sesuai dengan pasal 10 ayat (3) Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy serta apabila pemegang HGB Peralihan tidak mendapatkan haknya, pemegang HGB Peralihan dapat memilih melakukan upaya hukum nonlitigasi/litigasi.

Kata Kunci : HGB, HPL, Pemegang HGB Peralihan, Pemegang HPL.

Abstract

Building and Management Agreement of Banceuy Permai Building signed by the Government of West Java Province as HPL Holders with PT. Interna Permai as an initial HGB Holder, is binding the third party the Transition HGB Holder. Because the object agreed in the agreement has been transferred to the Transition HGB Holder. The problem, when the HGB period ends and the Transition HGB Holder does not get an extension approval from Initial HPL Holders, while the contents in the agreement do not expressly set about the prohibition or extension allowance, although in principle in the Act it says that HGB can be extended. The purpose of this research is to know the rights and obligations arrangement between Transition HGB Holder and HPL Holder in the agreement and to know the legal action of Transition HGB Holders whose term are not extended by HPL holder after the expiration period. The type of research used in this study is normative legal research with the approach of legislation. The types of legal materials used consist of primary and secondary legal materials. Collecting legal materials using literature study techniques. Analytical technique used is interpretation method. The result of the discussion in this research shows that the Transition HGB Holder should get priority extension from the HPL Holder in accordance with article 10 clause (3) of Banceuy Building Development and Management Agreement and if the Transition HGB holder is not entitled, the Transition HGB holder may choose to make non-litigation/Litigation legal channels.

Keywords: HGB, HPL, HGB Holder Switch, HPL Holder

PENDAHULUAN

Pemerintah yang memiliki kewenangan untuk mengelola tanah HPL tidak selamanya mengelola tanah tersebut dengan maksimal. Kondisi tanah yang tidak dikelola dan didayagunakan oleh pemerintah memunculkan gagasan dan ide dari beberapa pengembang yang merasa mampu untuk memberdayakan lahan tersebut untuk dijadikan pemukiman, apartemen/rumah susun, pertokoan/rumah toko, dll yang bertujuan untuk berinvestasi. Pengembang atau pihak yang ingin memberdayakan dan mengelola lahan tersebut harus mendapatkan hak mendirikan dan menggunakan bangunan atau yang disebut dengan HGB yang mana dengan cara mengajukan permohonan HGB kepada instansi terkait yang sebelumnya telah mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh pemegang HPL. Setelah mendapatkan persetujuan barulah pemegang HGB memiliki hak untuk menggunakan dan membangun bangunan di atas lahan tersebut sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Pada prinsipnya HGB memiliki jangka waktu paling lama adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama adalah 20 (dua puluh) tahun serta dapat diperbarui.

Hakekatnya HPL bukan merupakan Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 4 jo Pasal 16 UUPA, melainkan merupakan pemberian pelimpahan sebagian kewenangan untuk melaksanakan hak menguasai dari negara sebagaimana, dimaksud dalam Pasal 2 UUPA kepada pemegang HPL yang bersangkutan.

UUPA sebagai dasar hukum agraria di Indonesia tidak mengatur mengenai HPL. Meski begitu ada beberapa peraturan yang menguraikan mengenai pengertian HPL, di antaranya adalah Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pada Pasal 1 ayat (3) yang menyatakan bahwa: "Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya."

Problematikanya adalah ketika HGB di Atas tanah HPL tersebut dialihkan kepada pihak lain (selanjutnya disebut pemegang HGB Peralihan) hingga jangka waktunya berakhir dan Pemegang HGB Peralihan tidak mendapatkan persetujuan perpanjangan HGB oleh Pemegang HPL, karena kenyataannya peraturan PerUndang-Undangan memperbolehkan HGB beralih atau dialihkan. Seperti yang terjadi pada warga ruko Banceuy Permai Bandung.

Pada tanggal 17 April tahun 1984 diadakan perjanjian antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan PT. Interna Permai melalui Surat Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai

di Jl. Banceuy No. 8 Bandung dengan nomor: 011/3700/HUK yang ditanda tangani oleh Ir. Soehoed WP yaitu Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan R.O. Suryatin sebagai Direktur dari PT. Interna Permai. Dalam kasus yang penulis angkat terdapat beberapa pihak yang terlibat. Pihak kesatu yaitu Pemerintah Provinsi Jawa barat sebagai pemegang HPL dan pihak kedua yaitu PT. Interna Permai serta pihak ketiga yaitu warga Banceuy atau para penghuni kompleks pertokoan Banceuy Permai.

Perjanjian tersebut menyatakan bahwa PT. Interna Pemaikan akan membangun pusat pertokoan 4 (empat) lantai seluas 4.365 m² (empat ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi), perkantoran 3 (tiga) lantai seluas 5.930 m² (lima ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi), tempat parkir seluas 2000 m² (dua ribu meter persegi) dan fasilitas penunjang lain yang diperlukan.

Kedua belah pihak bersepakat bahwa Gedung Banceuy Permai yang telah selesai dibangun oleh PT. Interna Permai dan memenuhi persyaratan, melalui perjanjian tersebut dengan sendirinya menjadi milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan PT. Interna Permai diberikan hak untuk mengelola selama 30 (tiga puluh) tahun yang kemudian dijual belikan kepada pihak ketiga. Kedua belah pihak bersepakat bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Barat menunjuk PT. Interna Permai untuk melakukan pengelolaan dan pemasaran dari bagian/ruangan Gedung Banceuy Permai kepada pihak ketiga atas nama Pihak Kesatu. PT. Interna Permai kemudian melakukan pengalihan HGB kepada para penghuni/pembeli dengan melakukan pemecahan terhadap sertifikat HGB yang dimiliki oleh PT. Interna Permai lalu diterbitkan menjadi sertifikat HGB yang baru atas nama masing-masing penghuni Gedung Banceuy.

Perjanjian tersebut juga menyebutkan bahwa kedua belah pihak bersepakat bahwa PT. Interna Permai berhak untuk melakukan pengelolaan dan pemasaran terhadap ruangan dari Gedung banceuy Permai kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Setelah habis masa 30 (tiga puluh) tahun tersebut pemakaian diberikan prioritas untuk memperpanjang hak pakainya dan dapat mengajukan perpanjangan hak pakainya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Padahal pada kenyataannya pihak ketiga tidak diberikan Hak Pakai sebagaimana yang di muat di dalam perjanjian, akan tetapi pihak ketiga di berikan HGB oleh pihak kedua.

Tanggal 11 April 2014 melalui surat Pemerintah Provinsi Jawa Barat nomor: 030/1963-PBD perihal Tindak Lanjut Penghunian Warga Banceuy Permai yang

ditandatangani oleh Kepala Biro Pengelolaan Barang Daerah menyatakan bahwa:

1. Permohonan perpanjangan HGB di atas HPL Pemerintah Provinsi Jawa Barat tidak dapat dikabulkan.
2. Pemerintah Provinsi Jawa Barat memberikan toleransi waktu pengosongan selama kurang lebih 8 bulan sampai dengan tanggal 30 Desember 2014.
3. Perpanjangan penghunian sementara terhadap bangunan yang ada dikenakan tarif sewa sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Selama masa proses perpanjangan penghunian sementara Pemerintah Provinsi Jawa Barat akan melakukan proses lelang untuk merevitalisasi kawasan Banceuy Permai.
5. Pemerintah Provinsi Jawa Barat akan menginventarisir bangunan/ruko yang menjadi penguasaan Pemerintah Provinsi sebagai hasil kerjasama antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan PT. Interna Permai pada hari Senin, 14 April 2014.
6. Bagi warga yang tidak akan memperpanjang penghunian dengan status sewa agar mengosongkan sampai dengan 18 april 2014.

Berdasarkan angka 1 hingga 6 di atas terlihat bahwa sebelum dikeluarkannya Surat Pemerintah Provinsi Jawa Barat nomor: 030/1963-PBD tersebut bahwa warga Banceuy Permai telah memohon persetujuan perpanjangan HGB sebelumnya yang kemudian melalui surat Pemerintah provinsi Jawa Barat ini diberitahukan bahwa permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan alasan bahwa tanah akan direvitalisasi yang haknya akan diberikan kepada investor baru melalui lelang, padahal jelas pada pasal 12 perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy menyatakan bahwa untuk pengelolaan selanjutnya kepada Pihak Kedua akan diberikan prioritas utama.

Pemerintah Provinsi Jawa Barat merubah status penghunian selanjutnya secara sepihak menjadi sewa melalui perpanjangan penghunian semetara yang diberikan selama jangka waktu kurang lebih 8 bulan, sehingga para penghuni Komplek Ruko Banceuy dipaksa membayar sewa atau melakukan pengosongan Gedung sebagaimana dinyatakan bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Barat memberikan toleransi pengosongan kepada warga Banceuy selama 8 bulan terhitung sampai tanggal 30 Desember 2014 dengan dikenakan tarif sewa, dan apabila bagi warga yang tidak akan memperpanjang penghunian dengan status sewa agar mengosongkan sampai dengan tanggal 18 April 2014 (terhitung 1 hari setelah HGB hapus).

Tentu saja persetujuan pemegang HPL memberikan pengaruh besar terhadap perpanjangan dan pembaruan HGB di atas tanah HPL. Perpanjangan HGB merupakan hak prerogatif pemilik lahan terkait untuk memperpanjang atau tidak. Namun satu hal yang perlu diperhatikan bahwa masyarakat sebagai warga Negara dilindungi Undang-Undang untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Sehingga seharusnya pemegang HGB Peralihan mendapatkan hak untuk memperpanjang jangka waktu HGBnya.

Permasalahan yang timbul berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya adalah terkait bagaimana hak dan kewajiban pemegang HGB Peralihan dengan Pemegang HPL di dalam perjanjian setelah jangka waktu berakhir dan bagaimana upaya hukum Pemegang HGB Peralihan yang jangka waktunya tidak diperpanjang oleh pemegang HPL. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pengaturan hak dan kewajiban antara pemegang HGB Peralihan dengan pemegang HPL dalam perjanjian setelah jangka waktu berakhir. Serta untuk mengetahui upaya hukum pemegang HGB Peralihan yang jangka waktunya tidak diperpanjang oleh pemegang HPL.

Pada prinsipnya di dalam Undang-Undang dikatakan pada pasal 35 ayat (2) UUPA dikatakan bahwa:

“Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.”

Sehingga seharusnya Pemegang HPL memberikan perpanjangan jangka waktu kepada Pemegang HGB Peralihan.

HPL sendiri merupakan hak menguasai dari negara yang pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Menurut A.P. Parlindungan HPL adalah “hak atas tanah di luar UUPA”¹. Hak Menguasai Negara adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri².

Hak penguasaan dimaksud benda disini adalah terhadap hak menguasai atas tanah atau yang berada di bumi, air, dan ruang angkasa. Dalam Hak Menguasai

¹ A. P Parlindungan, 1994, Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, Bandung: Mandar Maju, hlm.1

² Dr. Irawan Sorodjo, 2014, Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan atas tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik, Yogyakarta: Laksbang, hlm. 5

Negara, Negara yang berwenang dalam melakukan penguasaan artinya negara yang menguasai dan bukan memiliki dengan konsep rakyat atau masyarakat kedudukannya tidak berada dibawah negara melainkan rakyat atau masyarakat berada pada kepemilikan hak atas tanah yang merupakan haknya. HGB adalah salah satu hak atas tanah yang di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan pasal 35 UUPA yang menyatakan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan Ketentuan mengenai HGB disebutkan secara khusus diatur dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA. Menurut pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksud adalah PP No. 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam pasal 19 sampai dengan pasal 38.

METODE

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang meletakkan hukum sebagai sistem norma yang tujuannya untuk menemukan suatu aturan hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.³

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Jenis bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
7. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan HPL.

8. Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai di Jl. Banceuy no 8 Bandung Nomor: 011/3700/HUK
9. Surat Pemerintah Provinsi Jawa Barat perihal tindak lanjut penghunian warga Banceuy Permai No: 030/1963-PBD

dan bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku teks yang ditulis oleh para pakar dan ahli hokum, jurnal-jurnal dan makalah hokum serta pendapat para sarjana. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan teknik studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode interpretasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hak dan Kewajiban Pemegang HGB Peralihan dengan Pemegang HPL setelah Jangka Waktu Berakhir

Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai terdapat dua pihak yang bersepakat di dalamnya, yaitu Pemerintah Provinsi Jawa Barat sebagai Pihak Kesatu dan PT. Interna Permai sebagai Pihak Kedua. Perjanjian tersebut menjelaskan bahwa Pihak Kesatu sebagai Pemegang HPL dan di atas tanah HPL tersebut Pihak Kedua diberikan HGB selama 30 tahun. Pernyataan ini di muat dalam Pasal 3 Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai.

Pihak Kedua sebagai Pemegang HGB berkewajiban mengelola dan membangun Gedung Banceuy di atas Tanah HPL Pihak Kesatu, seperti yang tertuang dalam pasal 3 Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy. Di samping pelaksanaan pembangunan gedung yang dimaksud, sebagai kompensasi atas penggunaan tanah HPL selama jangka waktu tertentu, Pihak Kesatu juga mensyaratkan beberapa hal untuk dipenuhi oleh Pihak Kedua diantaranya:

1. Melaksanakan rehabilitasi Lembaga Pemasarakatan Kebon Waru yang terletak di Jalan Jakarta Bandung.
2. Membangun perumahan dinas untuk pegawai Departemen Kehakiman dekat Lembaga Pemasarakatan Kebon Waru sebanyak 2 buah type C dan di kompleks Lembaga Permasarakatan Jalan Sukarno Hatta Bandung sebanyak 25 buah type 36.
3. Melaksanakan rehabilitasi rumah tanahan POMDAM III Siliwangi dan POMGAR di Jalan Jawa Bandung.
4. Menyediakan 3 (tiga) buah mobil Kijang Toyota.
5. Melakukan Pembangunan Penjara di Jalan Sukarno Hatta Bandung sebagai penjara yang baru atas pengalihan dari Penjara Banceuy.
6. Memberikan jaminan sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai jaminan atas

³ Peter Mahmud Marzuki, 2005, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 126

kesanggupan Pihak Kedua dalam melaksanakan Perjanjian ini.

Demikian banyaknya persyaratan yang diajukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang tentu jika dinominalkan jumlahnya tidak sedikit, juga belum termasuk biaya pembangunan Gedung Banceuy yang harus ditanggung oleh Pihak Kedua, sementara yang menjadi hak dari Pihak Kedua selain hak mengelola dengan HGB selama 30 tahun, Pihak Kedua diperbolehkan untuk mengangkat atau menunjuk badan/orang lain sebagai rekan/kawan dalam melaksanakan perjanjian ini baik dalam hal pembangunan maupun pemasaran. Hal ini bukan masalah setelah kedua belah pihak telah bersepakat, karena dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata telah dikatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi selama pihak kedua menyetujui kompensasi yang di persyaratkan oleh Pihak Kesatu dan kedua belah pihak telah bersepakat maka berlakulah perjanjian tersebut layaknya Undang-Undang.

Dikatakan dalam pasal 10 ayat (1) Perjanjian Pembangunan Dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai bahwa Pihak Kesatu adalah sebagai pihak berhak memiliki Gedung Banceuy yang telah selesai dibangun oleh Pihak Kedua. Dan Pada ayat (2) dikatakan bahwa Pihak Kesatu menunjuk Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan dan pemasaran Gedung Banceuy yang sudah selesai/sebagian selesai dibangun kepada Pihak Ketiga. Serta ditegaskan pada ayat (3) bahwa Pihak Ketiga diberikan Hak Pakai selama 30 tahun.

Permasalahannya adalah Pihak Kedua memasarkan Gedung Banceuy dengan memberikan HGB kepada Pihak Ketiga. Atas dasar pasal 35 ayat (3) UUPA, Pihak Kedua sebagai pemegang HGB Awal berhak mengalihkan HGB tersebut kepada Pihak Ketiga karena HGB dalam ketentuannya dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Akan tetapi dikatakan berbeda pada pasal 10 ayat (3) perjanjian tersebut bahwa Pihak Ketiga seharusnya bukan diberi HGB melainkan akan diberikan Hak Pakai selama 30 tahun. Sedangkan HGB sendiri menurut pasal 35 ayat (1) UUPA yaitu hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi dengan memiliki HGB maka Pihak Ketiga berhak memiliki bagian/ruangan Gedung Banceuy di atas tanah HPL padahal pada pasal 10 ayat (1) perjanjian tersebut dikatakan setelah Gedung Banceuy selesai dibangun dengan sendirinya menjadi milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Sehingga tidak sesuai seperti apa yang telah disepakati di dalam Perjanjian.

Klausul pada pasal 10 ayat (3) perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai

juga menjelaskan bahwa pihak ketiga berhak mendapatkan hak prioritas untuk memperpanjang Hak Pakainya dan mengajukan perpanjangan selaras dengan pasal 12 ayat (2), yang mana pasal tersebut menyatakan bahwa setelah habis jangka waktu pemakaian selama 30 (tiga puluh) tahun pertama, maka untuk pengelolaan selanjutnya ditentukan kemudian dalam surat perjanjian tersendiri dan Pihak Kesatu berjanji bahwa kepada pihak kedua diberikan prioritas utama.

Merujuk pada pasal 10 ayat (3) dan pasal 12 ayat (2) dapat dikatakan bahwa pihak kedua dan pihak ketiga sama-sama mendapatkan hak prioritas. Pihak kedua mendapatkan prioritas utama untuk pengelolaan selanjutnya setelah masa 30 tahun berakhir dan kepada pihak ketiga mendapatkan prioritas untuk memperpanjang jangka waktu pemakaian. Kenyataannya, prioritas perpanjangan jangka waktu pemakaian tersebut tidak dipenuhi oleh Pihak Kesatu dengan alasan Pemerintah Provinsi Jawa Barat akan merevitalisasi kawasan Banceuy dengan proses lelang yang disampaikan melalui Surat Pemerintah Provinsi Jawa Barat Nomor 030/1963-PBD tanggal: 11 April 2014 Perihal Tindak Lanjut Penghunian warga Banceuy Permai.

Melalui suratnya, Pemerintah Provinsi Jawa Barat menyampaikan dengan sangat menyesal bahwa permohonan perpanjangan warga Banceuy Permai atas HGB di atas HPL Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan sangat menyesal tidak dapat dikabulkan. Pemerintah Provinsi Jawa Barat juga memaksa warga Banceuy untuk melakukan pengosongan gedung dan kepindahan yang diberikan waktu selama kurang lebih 8 bulan, terhitung sejak tanggal 18 April 2014 sampai batas akhir pengosongan 30 Desember 2014. Pemerintah Provinsi Jawa Barat mengenakan tarif sewa atas perpanjangan penghunian sementara terhadap bangunan yang ada. Selama masa proses perpanjangan penghunian sementara Pemerintah Provinsi Jawa Barat akan melakukan proses lelang untuk merevitalisasi kawasan Banceuy Permai. Dan mengabaikan prestasinya untuk memberikan prioritas utama kepada Pihak Kesatu dan Pihak Kedua. Pemerintah Jawa Barat juga menegaskan dalam suratnya terhadap warga yang tidak akan memperpanjang penghunian dengan status sewa agar mengosongkan sampai dengan 18 april 2014.

Telah disebutkan sebelumnya bahwa HGB dapat berakhir haknya karena jangka waktunya berakhir. Setelah jangka waktu pemakaian 30 tahun berakhir, seharusnya Pihak Ketiga mendapatkan prioritas untuk memperpanjang jangka waktu tersebut sesuai dengan kausul yang dimuat dalam perjanjian. Meskipun secara teori setelah HGB hapus, tanah tersebut kembali ke penguasaan pemegang HPL. Akan tetapi secara

keperdataan bekas pemegang HGB memiliki kedudukan berkuasa atas tanah bekas HGB dan bangunan serta benda-benda yang ada di atasnya. Karena pada dasarnya HGB adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya.

Pasal 529 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“Yang dinamakan Kedudukan-berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri maupun dengan perantara orang lain dan mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu. “

Kedudukan berkuasa berakhir di muat dalam KUH Perdata pada pasal 545 yaitu: berakhirilah kedudukan itu baginya, atas bidang tanah, perkarangan atau bangunan Apabila orang lain, setelah dengan tak memperdulikan kehendak si yang berkedudukan, menarik kebendaan-kebendaan itu dalam kekuasaannya, dan kemudian menikmatinya tanpa suatu gangguan apapun. Dan apabila sebidang pekarangan karena suatu peristiwa luar biasa telah tenggelam kebanjiran. Kedudukan tak berakhir karena banjir yang bersifat sementara.

Hak keperdataan dari tanah tersebut masih pada bekas pemegang HGB, sehingga bekas pemegang HGB mempunyai hak prioritas untuk memohonkan kembali haknya. Ini berarti ketika masa berlaku HGB tersebut berakhir, pemegang HGB akan kehilangan hak atas tanahnya saja, tetapi tidak untuk bangunan dan benda-benda di atasnya. Karena secara hukum bekas pemegang HGB adalah pemilik bangunan dan benda-benda di atas tanah HPL. Sehingga selama bekas pemegang HGB masih memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut sesuai fungsinya, selama itu pula ia memiliki hak prioritas untuk mendaftarkan pembaharuan hak atas tanah di bekas tanah HGB tersebut.

Hasil dari penelitian ini di dapatkan beberapa poin bahwa yang pertama adalah Hak Pakai tidak setara dengan HGB. Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai, pada pasal 10 ayat (3) yang menyatakan bahwa kepada Pihak Ketiga akan diberikan Hak Pakai untuk paling lama 30 (tiga puluh) tahun bagi bagian/ruangan yang bersifat perkantoran dan pertokoan. Padahal yang terjadi adalah kepada Pihak Ketiga (Pemegang HGB Peralihan) tidak diberikan Hak Pakai, melainkan telah dilakukannya penjualan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Ketiga yang menjadi HGB.

Tentu sangat berbeda pengaturan mengenai Hak Pakai dengan HGB terlebih mengenai pemberian jangka waktu. Dalam pasal 41 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa Hak Pakai adalah:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai

langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.”

Sedangkan HGB menurut pasal 35 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Menurut Urip Santoso, bahwa perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bawa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Bedanya dengan HGB adalah, Hak Pakai memiliki kewenangan yang lebih terbatas. Dari kedua pengertian ini sudah jelas diartikan berbeda antara Hak Pakai dengan HGB.⁴

Dalam pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dikatakan bahwa:

“Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.”

Sedangkan dalam pasal 10 ayat (3) Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai disepakati bahwa Pihak Ketiga akan diberikan Hak Pakai untuk paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Klausul dalam pasal ini tentu berbeda dengan Undang-Undang yang telah dijelaskan.

Berdasarkan uraian di atas penulis beranggapan bahwa bahwa Hak Pakai tidak dapat disamakan dengan HGB, karena pada prinsipnya Hak Pakai tidak setara dengan HGB. Jadi dapat dikatakan bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan PT. Interna Permai telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar pasal 10 ayat (3) dengan memberikan HGB terhadap Pihak Ketiga, dengan alasan karena perjanjian yang telah disepakati mengikat layaknya Undang-Undang.

Poin kedua adalah pemegang HPL tidak dapat memaksa Pemegang HGB Peralihan melakukan pengosongan gedung, tidak dibenarkan pula bahwa Pemerintah Provinsi selaku pemegang HPL melakukan

⁴ Urip Santoso, 2010, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Op.Cit, hlm.119

pengusiran secara sewenang-wenang dengan jangka waktu yang cepat tanpa memperhatikan fungsi dan keadaan bangunan serta kepentingan pemegang HGB Peralihan, yang bahkan Undang-Undang saja melindungi hak warga negaranya sebagaimana tertuang pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yaitu:

“Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya HGB.”

Terlihat bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Barat selaku pemegang HPL tidak menghormati hak asasi manusia mengingat jangka waktu pengosongan Gedung Banceuy yang ditoleransi hanya dalam waktu satu hari. Padahal dalam pasal 28G ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”

Poin ketiga adalah Pemegang HPL tidak dapat menetapkan Hak Sewa secara sepihak.. Berdasarkan pasal 37 PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dinyatakan bahwa jika HGB hapus dan tidak diperpanjang/diperbaharui, maka bekas pemegang HGB diberi jangka waktu 1 (satu) tahun untuk menyerahkan tanah kepada pemegang HPL. Dan apabila bangunan dan benda-benda di atas tanah HGB masih diperlukan, maka pemegang hak harus mendapatkan ganti rugi, yang mana dijelaskan sebagai berikut:

- “(1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana di maksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

- (4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.”

Beralasan demikian seharusnya pemegang HGB Peralihanlah yang mendapat ganti rugi jika memang pemegang HPL tidak mau memperpanjang HGB yang dimiliki oleh pemegang HGB Peralihan. Juga perlu diingat bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah HPL tersebut masih terawat dan layak pakai serta memiliki nilai yang tinggi sebagai aset dan dapat diperjual belikan.

Pemegang HPL melakukan pengusiran terhadap pemegang HGB Peralihan yang pada prinsipnya pemilik bangunan tersebut melalui jual beli dan mengharuskan mereka membayar sewa sampai waktu pengosongan habis yaitu selama 8 (delapan) bulan terhadap bangunan yang jelas-jelas sudah mereka beli. Oleh karena itu pemegang HGB Peralihan seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Mengingat Pemerintah Provinsi Jawa Barat hanya memiliki hak mengelola terhadap tanah tersebut yang menurut penulis bukan berarti bahwa Pemerintah Povinsi Jawa Barat memiliki seluruh bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

HPL berdasarkan pasal 1 Peraturan Pemerintah no 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hal ini berarti pemegang HPL sebagai perpanjangan tangan dari Pemerintah untuk menguasai tanah, bukan untuk memiliki tanah.

Menurut Urip Santoso, Hak Sewa Untuk Bangunan adalah:

“Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.”⁵

Jelas dikatakan bahwa Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain. Sedangkan Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam hal ini adalah sebagai Pemegang HPL yang berwenang untuk mengelola tanah dan bukan sebagai pemilik tanah. Serta lebih dipertegas pernyataan tersebut dengan aturan pasal 44 ayat (1) UUPA, yaitu:

⁵ *Ibid*, hlm 130

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa.”

Poin terakhir adalah Pemegang HPL wajib memberi prioritas utama perpanjangan HGB di atas HPL. Pada pasal 10 ayat (3) Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy disebutkan bahwa kepada Pihak Ketiga, setelah habis masa 30 (tiga puluh) tahun tersebut pemakaian diberikan prioritas untuk memperpanjang Hak Pakainya dan dapat mengajukan perpanjangan haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam faktanya setelah habis masa 30 tahun, permohonan perpanjangan HGB di atas HPL Pihak Ketiga ditolak dan kawasan tersebut akan direvitalisasi oleh pemegang HPL melalui Surat Pemerintah Provinsi Jawa Barat nomor: 030/1963-PBD perihal Tindak Lanjut Penghunian Warga Banceuy Permai. Budi Harsono, menyatakan bahwa⁶:

“Jika pemegang Hak Guna Bangunan telah dan masih memenuhi persyaratan pada saat memohon Hak Guna Bangunan, maka perpanjangan Hak Guna Bangunan harus diberikan, tidak ada alasan menolak perpanjangan.”

Selaras dengan persyaratan pada pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa HGB sebagaimana dimaksud dalam pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbarui, jika memenuhi syarat:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana Tata Ruang Wilayah yang Bersangkutan.

Memperhatikan pula pada pasal 35 UUPA bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dan atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Ketentuan lebih lanjut tentang HGB diatur dalam pasal 25 Peraturan Pemerintah no 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah,

menyatakan bahwa setelah jangka waktu berakhir dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.

Berdasar ketentuan tersebut dapat terlihat nyata bahwa HGB yang dimiliki oleh pemegang HGB Peralihan sudah sewajarnya dapat diperpanjang. Ditegaskan pula pada pasal 28H ayat (1) yang menyatakan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Tiada alasan bagi pemegang HPL untuk menolak perpanjangan HGB yang dimiliki oleh pemegang HGB Peralihan dengan terlebih dahulu memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana tertuang di dalam pasal 30 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah antara lain:

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Beranjak dari pasal 30 huruf a, Dalam rangka pemberian hak atas tanah, penerima hak diwajibkan untuk membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan yang di ataur dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Pengertian Uang Pemasukan adalah uang yang harus dibayar kepada Negara oleh setiap penerima hak atas tanah Negara sesuai ketentuan yang berlaku sebagai pengakuan (*recognitie*) atas hak menguasai Negara yang dinyatakan oleh Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku di BPN. Besarnya hitungan uang pemasukan dalam rangka Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah tersebut, yaitu sebagai berikut.

⁶ Budi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan, hlm. 98

1. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Bangunan

- a) Pemberian Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 tahun
= 1% (NPT – NPTTKUP)
- b) Pemberian Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu kurang dari 30 tahun
= $\frac{JW\ HGB\ yang\ diberikan}{30} \times 1\% (NPT - NPTTKUP)$

2. Uang Pemasukan dalam Rangka Perpanjangan atau Pembaruan Hak Guna Bangunan

- a) Pemberian Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 tahun
= 1% (NPT – NPTTKUP) x 50 %
- b) Pemberian Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu kurang dari 30 tahun
= $\frac{JW\ HGB\ yang\ diberikan}{30} \times 1\% (NPT - NPTTKUP) \times 50\%$

3. Uang Pemasukan dalam Rangka Pemberian, Perpanjangan dan Pembaruan Hak Guna Bangunan yang diberikan sekaligus

$$= 1\% (NPT - NPTTKUP) + \left\{ \left[\frac{20 + 30}{30} \times 1\% (NPT - NPTTKUP) \right] \times 50\% \right\}$$

Dari rumusan di atas keterangan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. NPT adalah Nilai Perolehan Tanah yang didapat dari perhitungan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).
2. NPTTKUP adalah Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan yang diperoleh berdasarkan Pagu tidak kena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ditetapkan Menteri Keuangan.

Upaya Hukum Pemegang HGB Peralihan yang Jangka Waktunya Tidak Diperpanjang oleh Pemegang HPL

Dari beberapa poin yang telah disebutkan di atas, upaya hukum yang dapat dilakukan pemegang HGB Peralihan guna mendapat perlindungan hukum terhadap HGB di atas tanah HPL yang tidak dapat diperpanjang adalah upaya hukum melalui pengadilan/Litigasi atau di luar pengadilan non-Litigasi. Mengingat dikatakan pada pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata

Pemegang HGB Peralihan dapat menuntut pemegang HPL dan pemegang HGB Awal yang mana tidak memenuhi kewajibannya memberikan pemegang HGB Peralihan dengan Hak Pakai sebagaimana di dalam perjanjian serta dapat menuntut atas hak prioritas utama perpanjangan sesuai yang diperjanjikan berdasarkan ketentuan/peraturan yang berlaku. Pada pasal 1267 KUH Perdata juga dikatakan bahwa:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Pemegang HGB Peralihan juga seharusnya mendapatkan ganti kerugian atas pengusuran bangunan di Komplek Banceuy sebagaimana di dalam peraturan pasal 37 ayat (2) yaitu:

“Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.”

Pemerintah Provinsi Jawa Barat apabila tidak menyetujui perpanjangan HGB milik pemegang HGB Peralihan, maka Pemerintah dalam halnya menginventarisir (menggusur) masyarakat harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas kepatutan serta memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang layak dan patut.

PENUTUP

Simpulan

Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai yang di tandatangi oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat sebagai Pemegang HPL dengan PT. Interna Permai sebagai Pemegang HGB Awal mengikat Pihak Ketiga yaitu pemegang HGB Peralihan. Karena objek yang diperjanjikan di dalam perjanjian telah dialihkan kepada Pemegang HGB Peralihan serta hubungan hukum dengan Pihak Ketiga (Pemegang HGB Peralihan) juga dimuat di dalam perjanjian. Problematikanya adalah ketika jangka waktu HGB berakhir dan pemegang HGB Peralihan tidak mendapatkan persetujuan perpanjangan dari Pemegang HPL sedangkan isi di dalam perjanjian tidak mengatur secara tegas mengenai adanya larangan maupun pembolehan perpanjangan, meskipun pada prinsipnya di dalam Undang-Undang mengatakan bahwa HGB dapat diperpanjang.

Hal ini tentu saja menimbulkan kerugian bagi pemegang HGB Peralihan mengingat mereka mendapatkan HGB Gedung Banceuy tersebut melalui jual beli secara sah di hadapan hukum dengan harga yang normal dan wajar pada saat itu. Gedung Banceuy tersebut merupakan aset yang saat ini memiliki nilai yang sangat tinggi. Dan Pemegang HGB Peralihan dipaksa untuk membayar sewa atau segera mengosongkan tempat tinggal dan/atau usaha mereka. Pemegang HGB Peralihan

harus kehilangan tempat tinggal dan/atau usahanya yang telah bertahun-tahun dirintis, bahkan Gedung Banceuy yang mereka tempati masih sangat terawat dan sangat layak untuk digunakan.

Berdasarkan hukum yang berlaku, Pemegang HGB Peralihan dapat memperpanjang jangka waktu HGB di atas HPL yang mereka miliki. Karena di dalam Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy dikatakan bahwa pihak ketiga memiliki hak untuk mendapatkan prioritas utama dalam hal perpanjangan HGB. Aturan tersebut dipertegas pula di dalam Undang-Undang bahwa pemegang HGB dapat memperpanjang HGB yang telah habis masa berlakunya dengan ketentuan telah memenuhi kewajiban dan syarat-syarat di dalam Undang-Undang, di antaranya adalah tanahnya masih dipergunakan dengan baik, syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yaitu hanya warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang dapat menjadi pemegang hak, dan yang paling penting adalah dengan membayar uang pemasukan negara.

Pemegang HGB Peralihan secara langsung tidak sebagai pihak di dalam perjanjian, akan tetapi pemegang HGB Peralihan mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan pihak-pihak yang terlibat di dalam Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai, yang juga sebagai pihak yang menderita kerugian. Maka dari itu pemegang HGB Peralihan perlu mendapat perlindungan apabila HGB di atas HPL tersebut tidak mendapat persetujuan perpanjangan. Upaya hukum yang dilakukan jika pemegang HGB Peralihan tidak mendapatkan haknya adalah upaya hukum melalui pengadilan/Litigasi atau di luar pengadilan/non-Litigasi.

Saran

Demi melindungi kepentingan warga negara Indonesia, seharusnya pemerintah lebih mempertegas aturan hukum yang diberlakukan sehingga tidak ada interpretasi-intepretasi yang berbeda-beda antara pihak satu dengan pihak yang lainnya dan juga Pemegang HGB Peralihan mendapatkan kepastian hukum untuk melindungi hak-haknya.

Demikian pula bagi masyarakat luas untuk lebih berhati-hati dalam membeli atau memilih HGB, apakah HGB tersebut adalah HGB di atas tanah negara, HGB di atas Hak Milik atau HGB di atas HPL yang kesemuanya memiliki ketentuan masing-masing. Dalam hal memilih, masyarakat harus mengetahui kelebihan dan kekurangan masing-masing HGB tersebut dan siap atas segala resiko yang akan di dapati. Jika yang di dapati adalah HGB di atas HPL, sebaiknya untuk lebih meneliti lagi apakah ada

kepastian untuk mendapatkan hak memperpanjang atau memperbarui HGB tersebut, karena nilai tanah semakin lama semakin tinggi sehingga menjadikan HGB adalah aset yang berharga di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Takbir Hukum*. Jakarta: Gunung Agung.
- Arba, H.M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asser, C. 1994. *Pengajian Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Dian Rakyat.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Bakri, Muhammad. 2011. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara*. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Fajar, Mukti. dan Achmad, Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Gede Wira Utama. 2015. Tanah Negara Bekas HGB dan Hak Prioritasnya. <http://dokumen.tips/documents/hak-prioritas-pada-tanah-negara-bekas-hak-yang-tidak-diperpanjang.html>. (diakses pada 7 Juni 2017 pukul 19.00 WIB)
- Ginting, Darwin. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis: Hak Menguasai Negara Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- _____. 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* : Djambatan.
- Kansil, CST. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Leks&Co. 2015. Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan. <http://www.hukumproperti.com/hak-pengelolaan-lahan/pemberian-hak-guna-bangunan-di-atas-hak-pengelolaan/>, (diakses pada tanggal 31 januari 2017 pukul 13.33 WIB)
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Parlindungan, A.P. 1994. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UU*. Bandung: Mandar Maju
- Perangin, Effendi. 1989. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali
- _____. 1991. *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*. Jakarta: Rajawali

- Pikiran Rakyat. 2014. Bakal Digusur Pemprov, Puluhan Pemilik Ruko Banceuy Permai Resah. <http://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/2014/02/12/269809/bakal-digusur-pemprov-puluhan-pemilik-ruko-banceuy-permai-resah>. (diakses pada tanggal 13 oktober 2016 pukul 20.10)
- Pradjadikoro, R. Setiawan. 2000. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, Satjipto. 1993. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatblad Tahun 1847 Nomor 23)
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643)
- Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan HPL
- Republik Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- Santoso, Lukman dan Yahyanto, 2016, *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang: Setara Press.
- Santoso, Urip. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- _____. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- _____. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Setiawan, R. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A. Bardin.
- Soedjendro, J. Kartini. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Subekti. 2008. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Intermasa.
- _____. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung: PT. Intermasa.
- Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, Adrian, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wibowo Tunardy. 2012. Perikatan Yang Bersumber Dari Undang-Undang. <http://www.jurnalhukum.com/perikatan-yang-bersumber-dari-undang-undang/> (diakses pada 17 Januari 2017 pukul 20.17 WIB)