

MENTERI ATR TOLAK PERPANJANGAN HGB



Sumber: <https://media.alkhairaat.id>

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Sofyan Djalil akhirnya menolak perpanjangan izin Hak Guna Bangunan (HGB) yang selama ini dinilai tak sesuai dengan pemanfaatannya. Melalui surat Nomor .04.01/1801/X/2019 perihal pembangunan hunian tetap tanggal 15 Oktober 2019 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Sulteng, Sofyan Djalil memerintahkan BPN Sulteng untuk tidak memperpanjang kontrak lahan HGB dan HGU yang lokasinya telah masuk dalam penetapan lokasi (penlok) lahan relokasi pemulihan bencana.

Sebagaimana Keputusan Gubernur Sulteng Nomor 368/516/DIS.BMPR-G.ST/2018, tanah seluas 882,3 hektare diperuntukkan untuk pembangunan hunian, ruang terbuka hijau, sarana dan prasarana umum serta perkantoran. Namun, luasan tanah Penlok itu sebagian masih masuk dalam 8 kontrak perusahaan pemilik HGB dan HGU.

Dalam surat Menteri ATR/Kepala BPN RI disebutkan bahwa, berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi tim pelaksana pengadaan tanah Kanwil BPN Sulteng terdapat bidang tanah yang masuk dalam Penlok tersebut, antara lain, PT Duta Dharma Bakti (DDB) yang memiliki dua HGB di Kelurahan Duyu dan Talise. HGB di Kelurahan Duyu berakhir pada tanggal 8 Agustus 2019 dengan luas 79,3 hektare, sementara yang masuk dalam Penlok seluas 79,3 hektare. Kemudian PT Sinar Putra Mandiri. Perusahaan ini mempunyai dua HGB, masing-masing Nomor 122 di Kelurahan Tondo seluas 83,8 hektar yang berakhir pada 25 Agustus 2019. Kemudian HGB nomor 3 Kelurahan Talise dengan luas 51,1 hektar yang berakhir pada tanggal 11 September 2019. Sementara PT Sinar Waluyo juga mempunyai dua HGB, yakni Nomor 9 di Kelurahan Tondo seluas 45,6 hektar yang berakhir pada 24 Agustus 2019. Lalu HGB Nomor 10 di Kelurahan Tondo seluas 15 hektar dan berakhir pada 11 September 2019. Berikutnya, PT Lembah Palu Nagaya dengan tiga HGB, masing-masing Nomor 615 di Kelurahan Tondo seluas 80,8 hektar, Nomor 1927 di Kelurahan Tondo seluas 6,7 hektar dan Nomor 1986-2035 di Kelurahan Tondo (50 bidang) seluas 0,5 hektar. Tiga HGB PT Lembah Palu Bahaya ini berakhir pada 24 September 2025. Namun yang masuk dalam Penlok seluas 78,3 hektar. Selanjutnya PT Buana Sentosa dengan dua HGB. Masing-masing Nomor: 831 di Kelurahan Talise seluas 7,5 hektar yang berakhir pada 11 Desember 2042. Di sini, lahan PT Buana yang masuk Penlok seluas 7,5 hektar. Lalu, HGB Nomor 845 di Kelurahan Talise dengan luas 37,8 hektar yang berakhir pada 7 Januari 2044. Adalagi HGB milik PT Bangun Citra Palu Nomor 382 di Kelurahan Talise seluas 7,5 hektar yang berakhir pada 29 Januari 2043. Selanjutnya PT Acces Propertindo Sentosa dengan HGB Nomor: 1036 di Kelurahan Tondo seluas 20,4 hektar. HGB ini berakhir pada 8 Maret

2044. Terakhir, PT Hasfarm Hortikultura dengan dua HGU, yakni Nomor 02 di Desa Pombewe seluas 104 hektar yang berakhir pada 26 Mei 2018 dan Nomor 02 di Desa Oloboju seluas 701 hektar yang berakhir pada 26 Mei 2018.

Sofyan Djalil, menjelaskan, terhadap bidang-bidang tanah yang masuk dalam penetapan lokasi tersebut, Kepala Kanwil BPN Sulteng diminta segera berkordinasi dengan Tim Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) serta para pihak agar memprioritaskan lahan-lahan untuk kepentingan kebencanaan. Terhadap hak atas tanah yang jangka waktunya belum berakhir, Sofyan Djalil meminta para pihak melepaskan haknya seluas kebutuhan untuk rehabilitasi/rekonstruksi pembangunan Huntap.

Terpisah, Kepala Bagian Humas dan Protokol, Pemkot Palu, Goenawan membenarkan bahwa pihaknya telah mendapat tembusan surat dari Menteri ATR/Kepala BPN RI tersebut. Sementara Wali Kota Palu, Hidayat, menyatakan, terbitnya Surat dari Kementerian ATR dan BPN merupakan bagian dari upaya percepatan dalam rangka rehab rekon Kota Palu. “Mengingat begitu banyaknya yayasan yang akan membantu percepatan huntap untuk kebutuhan fasus dan fasum termasuk perkantoran yang kemudian terkendala oleh penyiapan lahan,” katanya. Pihaknya juga telah menyurat kepada Presiden dengan Nomor: 591/2025/DPRP/2019 tgl. 17 Sept. 2019 tentang pemanfaatan Lahan HGB di Kelurahan Tondo dan Talise yang telah berakhir masa pemanfaatannya. “Presiden merespon terhadap kendala ketersediaan lahan dimaksud,” imbuhnya.

Sumber Berita:

1. <https://media.alkhairaat.id>, “*Menteri ATR Tolak Perpanjangan HGB*”, Jumat, 25 Oktober 2019.
2. <https://wartaekonomi.co.id>, “*Pemerintah Tak Bakal Perpanjang HGB Perusahaan Ini di Palu*”, Selasa, 8 Oktober 2019.
3. <https://kailipost.com>, “*Kementerian ATR/BPN Tidak Perpanjang HGB di Kota Palu dan Sigi*”, Rabu, 23 Oktober 2019.

Catatan:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
 - a. Pasal 9
 - (1) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
 - (2) Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:

- a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- b. Pasal 10
- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharu-annya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.
 - (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- c. Pasal 17
- (1) Hak Guna Usaha hapus karena:
 - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
 - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
 - 2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. ditelantarkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan Pasal 3 ayat (2).
 - (2) Hapusnya Hak Guna Usaha mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara.
- d. Pasal 26
- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, 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 pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - 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 Hak Pengelolaan.
- e. 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.

f. Pasal 35 ayat (1)

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - a) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - b) 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
 - c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 3) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- 5) ditelantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) ketentuan Pasal 20 ayat (2).

2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 114 ayat (1) menyatakan bahwa: Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh gubernur.

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya

a. Pasal 1

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

b. Pasal 2

(1) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.

(2) Permintaan tersebut oleh yang berkepentingan disertai dengan:

- a. rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu;
- b. keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan;
- c. rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.