

**PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH
HAK PENGELOLAAN DI KOTA MEDAN
(Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Maydina Ulfah

1606200321



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**

Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan
tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 21 Oktober 2020 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

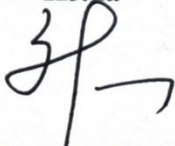
NAMA : MAYDINA ULFAH
NPM : 1606200321
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL : PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH
HAK PENGELOLAAN DI KOTA MEDAN
(STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA MEDAN).

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua



Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.

NIDN: 0003036001

Sekretaris



FAISAL, S.H., M.Hum

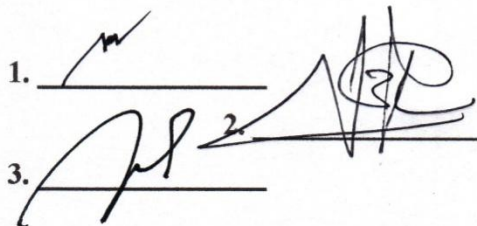
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. AHMAD FAUZI, S.H. MKn
2. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., MKn

1.

3.





UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : MAYDINA ULFAH
NPM : 1606200321
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAANDI KOTA MEDAN (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)
PENDAFTARAN : Tanggal 14 Oktober 2020

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id>E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : MAYDINA ULFAH
NPM : 1606200321
PRODI/BAGIAN : ILMUHUKUM/HUKUM PERDATA
JUDULSKRIPSI : PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DI KOTA MEDAN
(Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 01 September 2020

DOSEN PEMBIMBING


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., Mkn
NIP/NIDN/NIDK: 0103057201

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Maydina Ulfah

NPM : 1606200321

Program : Strata-I

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul : PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH
HAK PENGELOLAAN DI KOTA MEDAN
(STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA MEDAN)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penulisan / karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 01 September 2020

Saya yang menyatakan



Maydina Ulfah

ABSTRAK

PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH
HAK PENGELOLAAN DI KOTA MEDAN
(Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).

Maydina Ulfah

1606200321

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya, perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah, hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Peralihan terhadap hak atas tanah yang disertai terkait perbuatan hukum, peralihan terkait hak atas tanah dalam hukum dapat berpindah.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui Proses Terjadinya HGB di atas tanah HPL dikota Medan serta mengetahui Ketentuan Hukum Setelah pengalihan HGB diatas tanah HPL dikota Medan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis empiris* yakni menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

Hasil penelitian dan pembahasan yaitu: 1. Proses Terjadinya Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan dengan keputusan pemberian atas usul dari Pemerintah Kota Medan selaku pemilik Hak Pengelolaan. 2. Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan memohon kepada Pemerintah Kota Medan melalui Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Medan. 3. Ketentuan Hukum Setelah Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan pemegang Hak Guna Bangunan dapat menguasai tanah selama waktu tertentu yang sudah ditetapkan dan disepakati sertamembangun dan memiliki bangunan untuk kepentingan dapat perpindah haknya ke orang lain atas izin/rekomendasi peralihan terlebih dahulu ke Pemerintah Kota Medan.

Kata Kunci: Hak-Hak Atas Tanah, Peralihan Hak, HGB, HPL.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyanyang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M..AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Faisal Riza, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Prodi Hukum Perdata, dan Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.kn selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ibunda: Ibu Salmah Abdul Mu'ad, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada kakak-kakak dan adik saya: Ruwaidah Hadiani, S.E, Nura Fitriani, S,Pd.I, dr. Zulfah Fadhillah dan adik saya Okti Rohadatul 'Aisy, yang telah membantu saya secara materil dan moril hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama abangda Bayu Febriliandikha, begitu juga kepada sahabatku, kakanda Amelia Syafira Parinduri, kakanda Adela Ramadani Putri, kakanda Lenni Marriyani Manik, kakanda Nurul Prhatiwi, kakanda Reni Aisawa, kakanda Tasya Amalia, kakanda Yuliawati Harahap atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaanya.

Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga dikiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, 20 Agustus 2020

**Hormat Saya
Penulis,**

**Maydina Ulfah
1606200321**

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian.....	
Abstrak.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	8
C. Definisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian	10
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian	13
3. Sumber Data.....	13
4. Alat Pengumpulan Data	15

5. Analisis Data	15
BAB II TINJUAN PUSTAKA.....	16
A. Peralihan Hak Atas Tanah.....	16
B. Hak Guna Bangunan	24
C. Hak Pengelolaan	29
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	37
A. Proses Terjadinya Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan	37
B. Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan	43
C. Ketentuan Hukum Setelah Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak pengelolaan Di Kota Medan.....	63
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA.....	
LAMPIRAN:	
1. Daftar Wawancara	
2. Surat Keterangan Riset	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah dapat diberikan kepada dan dapat dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, karenanya hak atas tanah bukan saja memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang disebut tanah, tetapi juga sebagian tubuh bumi yang dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan. Tetapi tubuh bumi dibawah tanah dan ruang angkasa yang ada di atasnya sendiri, bukan merupakan obyek hak atas tanah, bukan termasuk obyek yang dimiliki pemegang hak atas tanah.

Pasal 4 ayat (2) UUPA “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar

diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kuasa ke yang memegang hak yang bertujuan untuk difungsikan dan ambil manfaat dari tanah dihakinya. Kata “mempergunakan” definisinya seperti digunakan buat kepentingan “mengambil maanfaat” akan tetapi untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud di atas diataur dalam hukum tanah. Perihal dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adlah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹ Sebagai contoh Pasal 20 sampai 45 UUPA dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.²

¹M. Arba. 2019. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offest, halaman 11.

²Urip Santoso. 2015. *Huk um Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 84.

Firman Allah dalam Surah An-Nisa' ayat 29:

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesama kamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.

Maksudnya, hendaklah pemilikan itu diperoleh dengan cara yang baik sesuai syariat, seperti jual-beli, warisan, hibah, dan lelang.

Selain Al-Qur'an, rujukan Al-Hadits menyebutkan beberapa hal tentang tanah, di antara hadits tersebut adalah “Barang siapa yang menghidupkan tanah yang mati, maka tanah tersebut adalah miliknya” (HR. Ahmad dan Tirmizi).

Berkaitan dengan lahirnya hak atas tanah yang tidak dapat dimasukkan kedalam hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak atas tanah yang bersifat pokok dimaknai sebagai suatu hak yang bersifat tetap yang berasal dari tanah negara. Hak-hak atas tanah yang bersifat tambahan yang dimaksud sebagai suatu hak yang bersifat sementara yang berasal dari tanah hak pihak lain.³

Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 diubah dengan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang antara lain mengatur mengenai badan-badan hukum yang dapat diberikan Hak Pengelolaan,

³Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: UMSU Press. Halaman, 62.

yaitu Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Kota Medan, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Badan hukum swasta seperti PT Persero, tidak mendapatkan peluang untuk berperan sebagai subjek atau pemegang dari Hak Pengelolaan. Subjek atau pemegang Hak Pengelolaan ialah sebatas pada badan hukum Pemerintah, baik yang bergerak dibidang pelayanan publik (Pemerintahan) atau bergerak didalam bidang bisnis, contohnya seperti BUMN/BUMD.

Sebagai suatu perbuatan hukum atau perbuatan yang mempunyai akibat hukum, perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban. Namun demikian, hak dan kewajiban yang timbul hanya dapat dituntut jika perjanjian atau persetujuan tersebut dilakukan secara sah. Perjanjian ialah suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, sahnya perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif meliputi sepakat untuk mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Sedangkan syarat objektif yang harus dipenuhi dalam suatu persetujuan adalah suatu hal tertentu dan adanya sebab yang halal.⁵

Selanjutnya Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, Pemerintah melalui Menteri yang bertanggung jawab di bidang pertanahan

⁴Subekti. 2010. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, halaman 1.

⁵*Ibid.*, halaman 17.

akan memberikan penetapan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga. Kewenangan Menteri ini dapat dilimpahkan kepada kepala kantor wilayah.

UUPA telah menghapuskan berlakunya “Pernyataan domein” dan memberikan suatu sikap yang lain dengan mengajukan pengertian “*dikuasai oleh negara*”. Jika kita melihat pada Pasal 2 ayat 2 maka akan jelaslah apa yang dimaksud dengan dikuasai oleh negara.

Dengan demikian jelas juga bahwa wewenang agraria di atas merupakan wewenang Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah ataupun masyarakat-masyarakat dan lembaga-lembaga kenegaraan tidak boleh melakukan wewenang agraria tersebut jika tidak ditunjuk dan didelegir oleh Pemerintah Pusat menurut ketentuan Perundang-Undangan⁶.

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat secara perdata maupun publik atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.⁷

Salah satu sifat hak atas tanah dapat beralih dan dialihkam kepada pihak lain. Beralih yakni berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang

⁶A. P. Parlindungan. 1983. *Aneka Hukum Agraria*, Bandung: Offset Alumni, halaman 4.

⁷Nurus Zaman. 2016. *Politik Hukum Pengadaan Tanah*, Bandung: PT Refika Aditama, halaman 110.

ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan.

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.⁸

Peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan dapat beralih melalui warisan serta dialihkan dalam bentuk pemindahan hak melalui jual-beli, hibah dan lelang. Bagi calon pemilik HGB akan mendirikan bangunannya di atas tanah HPL punya Pemerintah Kota Medan harus menempuh prosedur dan memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Agraria yang berlaku, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan aturan turunnya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).”**

1) Rumusan Masalah

Terkait pada penjelasan di atas, untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal. Yang akan di muat dalam rumusan masalah sebagai berikut:

⁸Urip Santoso. 2014. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 64.

1. Bagaimana proses terjadinya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota Medan?
2. Bagaimana proses peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota Medan?
3. Bagaimana ketentuan hukum setelah peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota Medan?
di kota Medan?

2) Faedah Penelitian

Manfaat penelitian yang ingin dicapai adalah, berupa manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

Manfaat penelitian yang ingin dicapai adalah, berupa manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan penulis dan pembaca dalam ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata khususnya mengenai peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum mengenai peralihan hak guna bangunan di atas tanah pengelolaan serta referensi sebagai sumber pustaka dan karya ilmiah untuk perkembangan ilmu pengetahuan khususnya hukum perdata bagi mahasiswa/i yang akan datang.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses terjadinya hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan di kota Medan.
2. Untuk mengetahui proses pengalihan hak guna bangunan diatas tanah hak pengeloaan di kota Medan.
3. Untuk mengetahui ketentuan hukum setelah pengalihan hak guna bangunan diatas tanah hak pengeloaan di kota Medan

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi /konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.⁹ Berdasarkan judul yang telah diajukan **“Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengeloaan Di Kota Medan (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”**, maka dapat dijabarkan definisi operasional penelitian ini, sebagai berikut:

1. Peralihan Hak

Pengalihan ataupun pemindahan hak atas tanah dilakukan melalui 2 (dua) tahap yakni “beralih” maupun “dialihkan”.

⁹Idah Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum* . Medan: Pustaka Prima. halaman 17.

Beralih bisa diartikan sebagai peralihan maupun pengalihan hak terkait tanah yang dilakukan berdasarkan ketentuan aturan hukum, berdasarkan hukum beralih terhadap sendiri, berupa pewarisan.

Dialihkan bisa diartikan tentang perbuatan hukum yang disengaja oleh para pihak. Berupa jual-beli, tukar menukar, hibah.

2. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.¹⁰

Adapun yang dimaksud “Hak Guna Bangunan” dalam penelitian ini adalah yang dipegang oleh Pemko Medan ataupun milik individu.

3. Tanah

Tanah sendiri dapat diartikan sebagai suatu yang ada dipermukaan yang terdapat di bumi maupun disuatu tempat.

Adapun yang dimaksud “Tanah” dalam penelitian ini adalah objek yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan.

4. Hak Pengelolaan

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dalam Pasal 1 angka 2 hak pengelolaan adalah menguasai negara yang berkewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹¹

¹⁰Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

¹¹Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB, HPL.

Adapun yang dimaksud “Hak Pengelolaan” dalam penelitian ini adalah berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah.

D. Keaslian Penelitian

Berikut uraian karya tulis yang mendekati atau hampir mendekati dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti:

1. Skripsi Victor, NPM. 140200350, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2014 yang berjudul “ Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di atas Tanah Hak Pengelolaan Di Jalan Nibung Raya Kecamatan Medan Petisah”. Pada penelitian skripsi sdr. Victor memaparkan mengenai peraturan-peraturan yang berkaitan dengan hak guna bangunan dan hak pengelolaan dan untuk mengetahui bagaimana kedudukan tanah hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak pengelolaan, serta untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang dibangun diatas tanah hak pengelolaan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Adapun pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan menggunakan studi kepustakaan/dokumentasi dimana peneliti menelaah dokumen-dokumen berupa peraturan perundang-undangan, surat perjanjian hak pengelolaan, contoh sertifikat dan mengumpulkan data dengan menggunakan teknik wawancara terhadap pihak yang terkait dengan dijadikan data penunjang/pendukung terhadap penelitian.

Persamaan penelitian yang dilakukan peneliti dengan penelitian diatas adalah kesamaan membahas mengenai hak guna bangunan diatas tanah

hak pengelolaan. Sedangkan perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan sdr. Victor dalam pembahasannya menggunakan frasa “Perlindungan Hukum” Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Dijalan Nibung raya Kecamatan Medan Petisah sedangkan penelitian yang penulis lakukan yakni Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan) serta metode yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini dengan metode *juridis empiris* berupa analisis terkait permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

2. Tesis Mila Lailyana, NPM. 157011021 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2015 yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Tidak Diperpanjang Setelah Adanya Hak Pengelolaan (HPL)”. Pada penelitian tesis sdr.Mila Lailyana menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), tesis sdr. Mila Lailyana juga mengacu kepada norma-norma hukum menekankan kepada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori dan sumber-sumber bahan sekunder.

Persamaan penelitian yang dilakukan dengan peneliti diatas adalah kesamaan pada temanya, yaitu tentang Hak Guna Bangunan serta Hak

Pengelolaan. Sedangkan perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan sdri. Mila Lailyana membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemegang HGB setelah adanya HPL sedangkan penelitian yang penulis lakukan yakni lebih kepada bagaimana Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan(Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan) dan menggunakan metode *yuridis empris* yakni analisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.¹² Adapun untuk mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis empris, yang mana bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh langsung di lapangan.¹³

¹²Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 17.

¹³Anonim, "yuridis empiris" melalui, eprints.umk.ac.id/333/4/BAB_III.pdf, diakses pada tanggal 18 Mei 2020 pukul 21:12 Wib.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bersifat untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁴

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini bersumber dari hukum Islam, data primer, data sekunder, dan data tersier yang terdiri dari:

a. Data yang bersumber dari Hukum Islam

Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadits (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.

b. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan dari hasil wawancara dengan Petugas Peralihan/Seksi Peralihan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, Jl. STM, Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara 20217.

¹⁴Idah Hanifah, dkk. *Op. Cit.*, halaman 20.

Dan hasil dari wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan, Jl. Kapten Maulana Lubis No. 2, Kota Medan, Sumatera Utara 20112.

c. Sumber Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang relevan dengan materi yang akan diteliti seperti buku-buku, jurnal, hasil penelitian terdahulu dan karya ilmiah.

Data Sekunder terdiri dari:

- (1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti; Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945, Ketetapan MPR, Peraturan Perundang-Undangan yang disusun berdasarkan hirarki.
- (2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya kalangan hukum.
- (3) Bahan hukum tersier
Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder, seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Alat Pengumpulan Data

Untuk keseluruhan sumber data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi lapangan yaitu melakukan penelitian dengan terjun langsung ke lapangan dan melakukan wawancara langsung dan studi dokumentasi kepada Seksi Peralihan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yaitu (Abdul Khaliq) dan melakukan wawancara langsung dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan yaitu (Hendrik Iskandar).

5. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dapat dijadikan sebagai acuan pokok dalam melakukan analisis penelitian dan pemecahan masalah. Untuk memperoleh hasil penelitian ini, penulis menggunakan analisis kualitatif yakni salah satu cara menganalisis data peneliti yang dapat mendapatkan data secara deskriptif yakni terkait apa yang didapatkan secara tertulis dan perilaku nyata. Analisis kualitatif dalam penelitian ini adalah memaparkan dan menjelaskan kesimpulan serta memecahkan masalah terkait dengan judul penelitian yang telah dikumpulkan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan ataupun pemindahan terkait hak atas tanah dilakukan dengan 2 (dua) tahap yakni “beralih” maupun “dialihkan”. Beralih sendiri dapat diartikan terkait peralihan hak atas tanah tanpa dilakukan tahapan perbuatan cara hukum, dapat diartikan sebagai perbuatan peralihan tersebut dilaksanakan atas kehendaknya sendiri seperti beralih dengan cara warisan.

Peralihan melalui pewarisan bisa dapat dilakukan apabila pewaris telah meninggal dunia.

Dialihkan ataupun pemindahan hak, dapat diartikan sebagai berpindahnya hak atas tanah tersebut yang dilakukan dengan cara perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah baik dilakukan secara sengaja oleh si pemegang hak tersebut kepada pihak yang lain.

Perihal perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan tersebut dimana pemegang hak masih hidup serta merupakan suatu perbuatan hukum terkait pemindahan hak yang sifatnya tunai, kecuali hibah wasiat. Dalam penjelasan seperti ini dilakukan perbuatan hukum, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah ke pihak lain.

Dalam UUPA terkait jual-beli perihal tentang jual-beli sendiri sudah dijabarkan di dalam Pasal 26 UUPA. Tidak ada secara terperinci pasal-pasal yang lain membahas ataupun menjabarkan terkait jual-beli, namun hanya dikatakan atau disebut sebagai alihkan. Terkait definisi mengenai penjabaran dialihkan

sendiri hanya merujuk pada perbuatan hukum disengaja terkait peralihan atau pemindahan terkait hak atas tanah kepada pihak yang lain terkait jual-beli, hibah, lelang ataupun terkait hibah wasiat. Sehingga demikian dalam ketentuan yang terdapat di pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk yakni salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang disebabkan karena jual-beli.

Maksud dari jual-beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria tidak dijelaskan secara terperinci, tapi di dalam Pasal 5 UUPA dijelaskan terkait Hukum Tanah Nasional yang kita anut ialah Hukum Adat, dengan ini sehingga menggunakan ketentuan dari sistem Hukum Adat itu sendiri. Inti dari maksud dalam Pasal 5 UUPA itu adalah Hukum Adat tersebut disaring dihilangkan segala kekurangan yang tidak sesuai dimana Hukum Adat tersebut sudah diperbaiki salah satunya menghilangkan karakter kedaerahan serta diberikan sifat nasional.

Dalam jual-beli dibuat dan dilakukam oleh masing-masing para pihak di hadapan Pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarena pejabat tersebut punya peranan tugas untuk pembuatan akta. Terkait melakukannya dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT jadi terpenuhinya ketentuan ataupun syarat perbuatan hukum yang benar¹⁵

Dalam jual-beli harus memenuhi syarat yakni melalui dua syarat, dengan syarat materiil ataupun syarat formil. Penjelasan mengenai syarat materiil dan syarat formirill sebagai berikut:

¹⁵Adrian Sutedi. 2018. *Peralihaan Hak AtasTanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika Offset, halaman 77.

1. Syarat Materil

Terkait syarat materil sendiri dibutuhkan akan sahnya jual-beli terhadap tanah terkait;

a. Terkait pembeli berhak untuk membeli tanah yang bersangkutan

Disini terkait pembeli disebut sebagai penerima dari hak tersebut terlebih dulu terdapat ketentuan syarat yang harus dipenuhi agar dapat memiliki tanah yang akan di peroleh atau dibeli. Untuk mengetahui apakah pihak yang membeli berhak atau tidak memperoleh hak atas tanah tersebut yang dibeli tergantung terkait hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah itu hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

b. Penjual berhak tanah yang bersangkutan

Yang berhak suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual-belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materil terpenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual-belinya.¹⁶

¹⁶*Ibid.*, halaman 78.

Dalam proses jual-beli sendiri harus dilakukan menurut undang-undang ataupun peraturan yang berlaku dan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual-beli sendiri dapat dilakukan dengan hukum adat yang secara nyata dan wajib tokoh setempat mengetahuinya, dalam hal ini undang-undang ataupun hukum yang berlaku tidak meninggalkan proses jual-beli yang dilakukan dengan cara menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun hukum Adat yang berlaku.¹⁷

Hal ini berkaitan mengenai pengetahuan dalam Hukum Adat, di mana setelah berlangsungnya proses dalam jual-beli antara yang menjual dengan yang membeli tokoh setempat mengetahui disertai adanya orang lain yang mengetahui, dan adanya kesepakatan terkait harga oleh yang menjual dengan yang membeli, maka jual-beli sah berdasarkan hukum meskipun belum dilakukan di hadapan PPAT.

Akta PPAT mengenai keperluan penyerahan secara yuridis dan penyerahan nyata. Kewajiban mengenai menyerahkan surat bukti milik hak atas tanah yang akan dijual merupakan hal yang amat penting, yakni terdapat didalam Pasal 1482 yang berbunyi "*Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakainya yang tetap,berserta surat-surat bukti milik, jika ada*". Sehingga pemberian benda yakni tanah tersebut disertai dengan pemberian surat. Sudah dijelaskan di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, terkait apapun peralihan tanah serta benda-benda yang terdapat ataupun terletak di atasnya hanya diperbuat

¹⁷*Ibid.*, halaman 83.

dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT, peralihan terikat tanah dari pemegang ataupun pemilik yang lama ke pemilik yang baru harus dengan penyerahan yuridis, adalah pemberian ataupun penyerahan berdasarkan formalitas ataupun ketentuan undang-undang, terkait itu mengenai prosedur, syarat, dokumen-dokumen yang ditentukan pembuatannya dilaksanakan dihadapan PPAT.¹⁸

Menurut KUHPperdata, jual-beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457. Adapun Pasal 1458, jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual-beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.¹⁹

2. Peralihan Hak Melalui Penghibahan

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang ke orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.

¹⁸*Loc. Cit.*,

¹⁹*Ibid.*, halaman 84.

Pengertian hibah juga diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdara, yakni:

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.

Sebelum lahirnya PP Nomor 24 Tahun 1997, bagi mereka yang tunduk kepada peraturan KUHPerdara, hibah surat wasiat harus dibuat bentuk tertulis dari Notaris.²⁰

Mereka yang mengikuti aturan dengan menggunakan cara ataupun ketentuan adat dilakukan dengan dibuat secara tidak resmi, dalam pelaksanaan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan harus dibuat dengan akta yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat.

Peraturan mengenai ketentuan hibah ditempatkan di akta yang sah secara hukum seperti dalam Pasal 1862 yang membahas terkait cara menghibahkan sesuatu yaitu *“Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat, atas ancaman batal dalam Pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu”*. Perihal pemberian hibah sendiri tidak bisa dicabut dan tidak bisa dibatalkan terdapat di Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni:

- a. Ketentuan-ketentuan maupun syarat penghibahan tidak terpenuhi bagi calon penerima hibah tersebut:

²⁰*Ibid.*, halaman 99.

- b. Apabila yang menerima hibah melakukan, berbuat ataupun turut serta dalam atas perbuatan kejahatan;
- c. Jatuh miskin bagi penghibah.

Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam PP Nomor. 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, apabila objek tersebut selain dari itu (objek hibah benda bergerak), maka ketentuan BW tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditanda tangani oleh Notaris.

Dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam penghibahan, hendaknya tidak melihat satu pasal tentang hibah saja, akan tetapi perlu juga melihat pasal lain yang terkait dengan objek yang dihibahkan dalam BW dan juga peraturan perundangan lainnya, seperti UU No.1 Tahun 1974. Selain itu, untuk revisi KUHPerdara mendatang, penyebutan akta Notaris diganti dengan autentik, baik hibah untuk benda-benda bergerak maupun tidak bergerak. Hal ini dimaksudkan agar sinkron dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.²¹

3. Peralihan Hak Melalui Pewarisan

Pewarisan yang dimaksudkan disini adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam

²¹*Ibid.*, halaman 101.

praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya.

Dalam ketentuan ataupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan perihal pewarisan terdapat didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 3 Tahun 1997. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pewarisan.²²

ProsesPeralihan hak atas tanah bisa melalui proses ataupun cara pewarisan berdasarkan Pasal yang berlaku yakni Pasal 26 UUPA. Proses peralihan hak atas tanaah yang dilakukan melalui warisan. Dalam Pasal 1023 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "*Semua orang yang memperoleh hak atas tanah suatu warisan, dan ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan, agar mereka dapat mempertimbangkan,apakah akan bermanfaat bagi mereka, untuk menerima warisan itu secara murni, ataupun dengan hak istimewa untuk mengadakan pendaftaran harta peninggalan atau pula untuk menolaknya, mempunyai hak untuk memikir, dan tentang itu mereka harus melakukan suatu pernyataan di kepaniteraan Pengadilan Negeri yang didalam wilayahnya telah jatuh meluang warisan tersebut dalam suatu register yang disediakan untuk itu.*"²³

²²Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 397.

²³Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 102.

B. Hak Guna Bangunan

1. Ketentuan Umum

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksud di sini adalah Peraturan Pemerintah dengan Pasal 38.

2. Definisi Hak Guna Bangunan

Definisi Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan didalam Pasal 35 UUPA, adalah hak untuk mendirikan ataupun mempunyai bangunan di tanah tersebut bukan milik pribadi dalam waktu 30 tahun paling lama dan dapat diperbaharui selama 20 tahun.²⁴ Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan terkait bangunan-bangunan tersebut dan terkait keperluan, disebutkan dalam Pasal 1 bisa perbaharui atau diperpanjang dalam kurung waktu paling lama.

Hak Guna Bangunan (HGB) bisa beralih ataupun dengan cara dialihkan ke orang lain, Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) berbeda dengan pemilik dari Hak Milik, pemegang HGB bukan pemegang Hak Milik dari tanah yang didirikan bangunan di atas tanah tersebut. Pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut memiliki ketentuan atas bangunan yang berdiri di tanah tersebut selama waktu 30 tahun lamanya.

²⁴Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 109.

3. Asal Tanah Hak Guna Bangunan

Asal Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan didalam Pasal 37 UUPA terkait Hak Guna Bangunan (HGB) terjadi mengenai tanah yang dikuasai atau dipegang oleh Negara, berdasarkan ketentuan dari Pemerintah.²⁵

4. Subjek Terkait Hukum Yang Menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan

Didalam Pasal 36 UUPA menyatakan bahwa:

1. Bisa mempunyai Hak Guna Bangunan yaitu:
 - a. Warga negara Indonesia;
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
2. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

²⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2016, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia, halaman 190.

Sejalan dengan ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan seperti telah dijelaskan di muka, dari rumusan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut juga diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut di atas, yaitu:

1. Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
2. Berkedudukan di Indonesia;²⁶

5. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadinya Hak Guna Bangunan terkait asal tanahnya dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara.

Terjadinya Hak Guna Bangunan ini dari keputusan pemberian hak di terbitkan oleh BPN dalam Pasal 4, Pasal 9, Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, lalu diubah dengan Pasal 8, serta Pasal 11 Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011. Tata cara terjadinya Hak Guna Bangunan sudah diatur dan terdapat didalam Pasal 32 hingga Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

2. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan

Terkait Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi dengan pemberian hak atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan, lalu diterbitkan

²⁶*Ibid.*, halaman 192.

oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, lalu diubah dengan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011. Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999..²⁷

6. Jangka Waktu dalam Hak Guna Bangunan

Jangka waktu dalam Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai Pasal 29 serta Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Ketentuan-ketentuan terkait syarat apa saja yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan terkait diperpanjang jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan, ialah:

- a. Dipergunakannya tanah tersebut berdasarkan keadaan, tujuan dan sifatnya dengan sangat baik pemberian hak;
- b. Ketentuannya dalam pemberian hak tersebut dijalankan dengan baik oleh si pemegang hak;

²⁷Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 110.

- c. Si pemegang hak tersebut harus terpenuhinya syarat sebagai pemegang hak;
 - d. Terkait tanah harus dan masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.
2. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan periode waktunya pertama kali berjangka paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang dan diperbahurui paling lama 20 tahun.

Terkait pembaharuan ataupun perpanjangan HGB setelah pemegang Hak Guna Bangunan dapat izin dari selaku pemilik Hak Pengelolaan terkait permohonan pembaharuan ataupun perpanjangan dilakukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhir Hak Guna Bangunan.²⁸

7. Peralihan Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Pasal 35 ayat (3) UUPA jo. Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1996.

8. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;

²⁸*Ibid.*, halaman 112.

- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).²⁹

9. Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan

Terkait akibat hapusnya HGB didalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yakni akibat hapusnya Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara otomatis tanah tersebut akan kembali dan dikuasai oleh Negara. Perihal hapusnya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan otomatis juga akan kembali tanah tersebut kembali dipegang dan dikuasai oleh pemilik Hak Pengelolaan.³⁰

C. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan atau yang disebut dengan HPL, merupakan satu diantara jenis hak-hak penguasaan atas tanah yang kini berlaku berdasarkan ketentuan peraturan peundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Sebagai suatu di antara jenis-jenis hak penguasaan atas tanah yang kini berlaku, maka hak penngelolaan tentunya tidak dapat dipisahkan dari hak-hak atas tanah pada umumnya menurut sistem Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 memang tidak merumuskan pengertian Hak Pengelolaan ini, namun landasan hukum hak pengelolaan telah ditetapkan pada Pasal 2 ayat (4) yang menyatakan bahwa, “hak

²⁹*Ibid.*, halaman 116.

³⁰*Ibid.*, halaman 117.

menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”.³¹

Bertitik tolak dari ketentuan di atas dapat dirumuskan, pengertian Hak Pengelolaan sebagai suatu hak atas permukaan bumi merupakan “ pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada suatu lembaga pemerintah, atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintah, atau badan hukum pemerintah daerah” untuk:

- a. Merencanakan peruntukaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyarahtan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian haak atas tanah kepda pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Terkait Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³²

³¹Nia Kurniati. 2016. *Hukum Agraria: Sengketa Pertanahan*, Bandung: PT Refika Aditama, halaman 47.

³²*Ibid.*, halaman 48.

Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah ialah:

a. Hak Pengelolaan Merupakan Penguasaan Negara Atas Tanah

Dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Tahun 2000, Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1996, Pasal 1 angka 4 PP No. 24/1997, Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000, Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010, Pasal 1 Angka 3 PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998, Pasal 1 Angka 3 PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 dan Pasal 1 huruf c Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 dinyatakan bahwa Hak pengelolaan adalah hak menguasai negara atas tanah.

b. Hak Pengelolaan bagian dari Hak Atas Tanah³³

Hak Pengelolaan merupakan pelimpahan kewenangan dari hak menguasai Negara atas tanah, Hak Pengelolaan hanya bisa dipunyai oleh Badan Hukum yang mempunyai tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah. Tanah Hak Pengelolaan digunakan untuk kepentingan Mendirikan bangunan/atau bukan bangunan. Hak Pengelolaan terjadi melalui konversi atau pemberian hak wajib mendaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan.

³³Felix Kurniawan “Aspek Hukum Pemberian HPL Atas Tanah yang Telah Dikuasai, Diduduki Atau Digarap Oleh Warga”, dalam jurnal Sapientia et Virtus Vol. 4. No. 2, 2019, halaman 148.

Pemberian hak atas tanah negara hanya diberikan kepada pemohon yang memenuhi persyaratan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁴

Selain ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1965 selain dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, juga dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, kemudian sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Pasal 2, menyebutkan bahwa bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada pemerintah daerah, lembaga instansi dan atau badan hukum (milik pemerintah) untuk pembangunan wilayah permukiman dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada pihak yang bersangkutan untuk diberikan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai sesuai rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah diprersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Atas dasar Pasal 5, maka dapat ditafsirkan bahwa hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga tersebut adalah suatu hak yang jangka waktunya terbatas. Dengan adanya pembatasan waktu, maka apabila jangka waktu yang telah diberikan kepada pihak ketiga itu telah habis, maka bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan akan kembali kepada kekuasaan pemegang hak pengelolaan.

Hak-hak di atas HPL diproses dan memiliki status hukum yang sama dengan hak-hak lain sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria

³⁴Arfa Fadhillah Dharma Pasambuna "Implementasi Hak Pengelolaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Negara" dalam jurnal *Lex et Societatis* Vol. V No. 1 Januari-Februari 2017, halaman 41.

seperti hak milik, hak pakai, hak guna bangunan yang terletak di atas tanah negara.³⁵

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh negara kepada pemegang hak pengelolaan dalam hal pemberian bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana yang telah diuraikan, maka pihak ketiga yang dibuat dalam perjanjian terjadi hubungan hukum dengan hak tanah di atasnya, hak-hak yang dapat diberikan di atas hak pengelolaan tersebut meliputi; Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam UU Nomor 16 Tahun 1985, ketiga hak atas tanah tersebut merupakan hak privat yang melekat pada hak publik, yaitu meliputi:

1. Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan

Untuk tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 21 adalah:

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

Ketentuan mengenai hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Permerintah Nomor 40 Tahun 1996.³⁶

³⁵Wira Franciska. 2016. *Kepastian Pemegang HGB Di Atas HPL Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, Bandung: Alfabeta, halaman 105.

³⁶*Ibid.*, halaman 106.

Ketentuan jangka waktu berlakunya hak guna bangunan baik yang diberikan di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan, diatur dalam Pasal 25 hingga Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996..³⁷ Dalam Pasal 33 (3) UUD 1945 Pemerintah mempunyai kewajiban untuk mengatur pemanfaat tanah serta menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah yang dimilikinya, sehingga tanah bisa berfungsi secara optimal untuk meningkatkan kemakmuran bagi rakyat sesuai dengan amanat.

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan UUPA memiliki terkait menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Obyek Pendaftaran Tanah meliputi;

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, HGU, HGB dan Hak Pakai
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara³⁸

³⁷*Ibid.*, halaman 108.

³⁸Samun Ismaya. 2018. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Suluh Media, halaman 95.

Sebagai perangkat hukum di bidang pendaftaran tanah dikeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti PP No.10 Tahun 1961. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 PP No. 24 Tahun tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh negara ialah tanah yang tidak dipunyai dengan hak atas tanah. Pada saat ini ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya, status tanah-tanah negara tercakup dalam pengertian tanah-tanah negara, yaitu:

1. Tanah-tanah wakaf
2. Tanah-tanah hak pengelolaan
3. Tanah-tanah ulayat
4. Tanah-tanah kaum
5. Tanah-tanah kawasan hutan
6. Tanah-tanah sisanya yaitu tanah yang dikuasai negara yang bukan tanah-tanah tersebut di atas.

Penyelenggara pendaftaran tanah ialah Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan Pelaksana pendaftaran tanah dilakukan Oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu berdasarkan UU. PPAT ialah *pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yaang diatur dalam perundang-undangan yang bersangkutan yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.*

Sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan. Dalam rangka kegiatan pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta, untuk memperoleh kekuatan hukum perlu adanya pengawasan pejabat pendaftar yang berwenang, karena akan dipergunakan sebagai data bukti.³⁹

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, kemudian dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan dalam Pasal 5 terkait pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴⁰

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan terletak di Jalan STM, Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara 20217. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan adalah Instansi Vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada dibawah tanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara. Salah satu azas umum Penyelenggaraan Negara menurut undang-undang tersebut adalah Azas Akuntabilitas yaitu azas yang menentukan bahwa setiap kegiatan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggaraan Negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat.

³⁹*Ibid.*, halaman 108.

⁴⁰Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Terjadinya Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan

Semua tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia adalah tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai oleh Negara. Didasarkan pada Pasal 2 ayat (1) UUPA:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasan termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Perkataan “dikuasai” bukan berarti “dimiliki” akan tetapi pengertian yang memberi kewenangan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat untuk pada tingkat tertinggi.

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai Pasal 48 Permen Agraria/Kepala No. 9 Tahun 1999.

Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996 HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian HGB tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat.

2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011. Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala No. 9 Tahun 1999.

3. Dalam Pasal 22 serta didalam Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian HGB tersebut didaftarkan Kepala Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya, diterbitkan sertifikat.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011. Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala No. 9 Tahun 1999.

4. Dalam Pasal 22 serta didalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian HGB tersebut didaftarkan Kepala Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya, diterbitkan Hak Guna Bangunan.⁴¹

Hasil wawancara dengan bapak Abdul Khaliq selaku Seksi Peralihan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan mengatakan bahwa proses terjadinya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan dengan adanya keputusan pemberian hak atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan yakni Pemerintah Kota Medan. Proses terjadi Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan sendiri sesuai dengan aturan dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.⁴²

Hak Guna Bangunan dapat terjadi terdapat di dalam Pasal 22 serta Pasal 23 Nomor 40 Tahun 1996 yakni, setelah pemberian keputusan Hak Guna Bangunan lalu didaftarkan oleh calon pemohon ke BPN Kota Medan supaya tercatat didalam Buku Tanah. Untuk bukti terhadap hak tersebut disertifikatkan.

Terkait Hak Guna Bangunan sering digunakan untuk kepentingan seperti mendirikan bangunan, rumah untuk tempat tinggal, ruko, kantor, pertokoan. Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

⁴¹*Loc. Cit.*,

⁴²Hasil Wawancara dengan Abdul Khaliq Seksi Peralihan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 30 juni 2020, pukul 11.00 Wib.

Dalam hal ini Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena penetapan dari Pemerintah Kota Medan selaku pemilik Hak Pengelolaan, sehingga pemberian hak tersebut akan dikeluarkan surat keputusan pemberian instansi yang memiliki kewenangan.

Pemberian Hak Guna Bangunan harus memenuhi syarat-syarat permohonan Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada

1. Warganegara indonesia,
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia.

Hasil wawancara dengan bapak Hendrik Iskandar selaku Kassubid Pembiayaan dan Investasi Kota Medan mengatakan, cara permohonan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan diajukan secara tertulis kepada Pemerintah Kota Medan yakni Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah. Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon, apabila perseorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya keterangan mengenai istri/suami, dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya,
2. Apabila berbadan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi dasar penguasaan dapat berupa sertifikat, surat kapling, surat-surat bukti pelunasan tanah yang dibeli dari pemerintah, akta PPAT, dan surat bukti perolehan tanah

lainnya, letak, batas-batas dan luasnya, jenis tanah (pertanian, non-pertanian, status tanahnya.

4. Lain-lain berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah yang dimiliki pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon dan keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana pasal 33 ayat 1, diajukan kepada Menteri melalui Kantor Badan Pertanahan Kota Medan yang meliputi letak tanah. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan, memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, mencatat pada formulir isian, memberitahukan tanda terima kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan riciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴³

Hasil wawancara dengan bapak Hendrik Iskandar selaku Kassubid Pembiayaan dan Investasi Kota Medan mengatakan proses terjadinya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan atas dasar perjanjian, ada perjanjian antara Pemerintah Kota Medan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan atas perjanjian itu terbitlah HGB.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Nomor. 9 Tahun 1999 Dan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor. 10 tahun 2010, sebagai Pemberian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Kota Medan Ke Pihak Ketiga.

⁴³Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor Wali Kota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib

Bahwa penyerahan bagian dari tanah Hak Pengelolaan adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dan Peraturan Daerah Kota Medan No. 10 Tahun 2010 dan selanjutnya diikatlah perjanjian antara Pihak Pertama selaku Pemerintah Kota Medan dengan Pihak Kedua. Pihak kedua wajib mengajukan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas tanah seluasterebut, ke Kantor Pertanahan Kota Medan terhitung sejak tanggal surat perjanjian ini.

1. Atas penyerahan bagian Hak Pengelolaan tersebut oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selama jangka waktu tersebut dalam perjanjian ini, Pihak Kedua membayar kepada Pihak Pertama uang retribusi sejumlah **Rp 14.580.500.- (Empat belas juta lima ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah)** dan dibayar secara tunai saat surat Perjanjian ini ditandatangani, yang dibayar melalui Bendahara Penerimaan Sekretariat Daerah Kota Medan.
2. Biaya-biaya yang berhubungan dengan permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan itu ditanggung oleh Pihak Kedua.

Diatas tanah yang diserahkan tersebut telah berdiri bangunan Rumah Toko bertingkat dan setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun tersebut diatas lewat, tanah tersebut diatur menurut ketentuan pada waktu itu.

1. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian ini dapat dipindahkan kepada Pihak lain, setelah terlebih dahulu memperoleh izin dari Pihak Pertama yakni Pemerintah Kota Medan.

2. Pemindahan hak atas bagian tanah yang diserahkan ini hanya dapat berlaku selama sisa Hak Guna Bangunan tersebut masih ada.
3. Pelanggaran terhadap perjanjian ini oleh Pihak Kedua berakibat perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya.⁴⁴

B. Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan

Peralihan hak atas tanah dapat ditafsirkan sebagai suatu yang dilalukan mengenai perbuatan yang disertai hukum dengan akta otentik yang diperbuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Sementara Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dikuatkan selain dengan akta PPAT, seperti Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.⁴⁵

Terkait Peralihan hak atas tanah bisa dengan dua tahapan, yakni dengan “beralih” serta “dialihkan”. Pengertian dari beralih dalam peralihan hak atas tanah yakni tidak dengan cara ketentuan atau perbuatan hukum, dapat disimpulkan dari hak atas tanah terkait hukum beralih dengan sendirinya. Pewarisan tanpa wasiat merupakan bentuk peralihan hak atas tanah disebabkan karena hukum yang

⁴⁴Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor WaliKota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

⁴⁵M. Yamin Lubis dan Abdul Rahim. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, halaman 276.

beralih kealih warisnya sudah diatur dalam hukum waris, sesuai dengan hukum mana yang digunakan terkait pewaris ke ahli warisnya.⁴⁶

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan alihkan kepada pihak lain, Pasal 35 ayat (3) UUPA jo. Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Hak Guna Bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan surat pernyataan maupun keterangan kedudukannya sebagai ahli waris yang harus dilakukan dan dibuat didepan PPAT, perihal surat kematian dari pemegang Hak Guna Bangunan dilakukan dan dibuat di depan PPAT, keterangan identitas si para ahli waris dan terakhir terkait sertifikat Hak Guna Bangunannya. Dicantumkan kedalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo terkait bagaimana prosedur Peralihan Hak Guna Bangunan disebabkan suatu perbuatan pewarisan. Pasal 42 Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Hak Guna Bangunan karena dialihkan berbentuk seperti jual-beli, hibah dan terakhir lelang yang harus disertai dengan bukti Berita Acara Lelang oleh PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak:

1. Menguasai dan menggunakan tanah selama waktu tertentu;
2. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi dan usahanya;
3. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
4. Membebani dengan Hak Tanggungan.

⁴⁶*Loc. Cit.,*

Perihal bagaimana prosedur dari peralihan Hak Guna Bangunan disebabkan oleh seperti jual-beli, hibah sendiri diatur didalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 87 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan Hak Guna Bangunan karena lelang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahan Hak Guna Bangunan karena lelang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Agar dapat berjalan dengan baik terkait Peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan harus berdasarkan kesepakatan atau izin terlebih dulu kepada pemilik Hak Pengelolaan yang bersangkutan.⁴⁷

Hasil wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan bapak Hendrik Iskandar, dalam pengalihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Kota Medan terdapat hal yang harus dan wajib dipenuhi dimana bagi calon pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan terlebih dulu dengan cara membuat kesepakatan tertulis dan wajib sesuai dengan peruntukkan dan fungsi yang telah disepakati dalam perjanjian dari Pemerintah Kota Medan selaku pemilik Hak Pengelolaan ke calon yang akan menjadi pemegang Hak Guna Bangunan.

⁴⁷*Loc. Cit.,*

Proses peralihan Hak Guna bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan dengan cara memohon kepada Pemerintah Kota Medan melalui Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Medan. Dalam proses pengalihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan terdapat perjanjian, Pemerintah Kota Medan memberikan rekomendasi kesediaan atau tidak keberatan Hak Guna Bangunan tersebut bisa dialihkan ke pihak lain nantinya.

Dari staff pengelola Pemerintah Kota Medan akan melakukan pengecekan mulai dari berkas-berkas dan apabila diperlukan turun ke lapangan guna mengecek dan melihat kondisi tanah dan bangunan tersebut lalu didokumentasikan/diphoto lalu membuat laporan dan apabila tidak terdapat kendala maka Pemerintah Kota Medan akan membalas surat permohonan izin peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Kota Medan melalui Sekda Pemerintah Kota Medan bahwa peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut pada prinsipnya dapat disetujui.

Dalam proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan terdapat persetujuan tertulis, Pemerintah Kota Medan memberikan rekomendasi kesediaan atau tidak keberatan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut dialihkan kepada pihak yang bersangkutan.

Isi persetujuan tertulis dalam prosesnya sebagai berikut:

1. Sehubungan dengan surat saudara (pemegang Hak Guna Bangunan) perihal izin Pengalihan Sertitikat (nomor sertifikat) yang berada di sebagian sebagian tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Kota Medan,

dengan ini kami sampaikan bahwa Pemerintah Kota Medan tidak keberatan dan merekomendasikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Sebagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan(nomor sertifikat) terakhir terdaftar atas nama pemegang Hak Guna Bangunan lama menjadi ke calon pemegang Hak Guna Bangunan yang akan datang.

Dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah Sertifikat (nomor sertifikat) tanggal terakhir terdaftar atas nama pemegang Hak Guna Bangunan yang lama adalah sebagian dari tanah Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Medan.
 - b. Pengalihan tersebut berlaku sepanjang jangka waktu haknya masih berlaku.
 - c. Setelah jangka waktu haknya berakhir, tanah tersebut akan diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu.
 - d. Pengalihan tersebut harus memenuhi prosedur dan memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Agraria yang berlaku, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan turunannya.
2. Demikian disampaikan untuk dimaklumi.

Setelah adanya persetujuan tertulis perihal permohonan terkait peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan maka ada nota dinas yang ditunjukkan kepada Sekretaris Daerah Kota Medan dari Kepala Badan Pengelola Keuangan Kota Medan, perihal Penandatanganan Surat Balasan yang ditujukan ke calon pemegang Hak Guna Bangunan perihal Peralihan terhadap Hak atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut.

Yang berisi sebagai berikut:

1. Surat pemegang Hak Guna Bangunan tanggal permohonan Perihal Permohonan Izin Pengalihan Sertifikat (nomor sertifikat) dan lokasinya.
2. Bahwa pemegang Hak Guna Bangunan mengajukan izin pengalihan Sertifikat Hak Guna Bangunan (nomor sertikat) dan lokasinya tanggal terakhir terdaftar atas nama pemegang Hak Guna Bangunan merupakan sebagian dari tanah Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Medan, dimana masa berakhir haknya. Pengalihan Sertifikat Hak Guna Bangunan (nomor serifikat) dan lokasinya seluas 81 M² dialihkan kepada pemegang Hak Guna Bangunan yang baru.
3. Sesuai dengan Pasal 34 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, disebutkan bahwa :

“Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan”.
4. Pengalihan tersebut harus dapat menempuh prosedur dan memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Agraria yang yang sudah ditetapkan dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 dan aturan turunnya.
5. Berkenaan dengan hal tersebut di atas, bersama ini dilampirkan surat balasan yang ditujukan ke pemegang Hak Guna Bangunan lama perihal Pengalihan Hak Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan, apabila bapak sependapat mohon untuk ditandatangani.

Pemerintah Kota Medan melalui Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan telah memberikan persetujuan tertulis berupa izin atau memberikan rekomendasi bahwa boleh tanah tersebut dialihkan kepada orang lain dengan dasar itulah pemegang Hak Guna Bangunan dapat mengajukan sertifikat peralihan Hak Guna Bangunan atas nama pemegang yang baru ke BPN Kota Medan. Namun ada ketentuan dalam perjanjian khusus dalam peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan. Pada umumnya bangunan–bangunan tersebut harus diperuntukkan sesuai dengan perjanjian contoh dahulu dibangun untuk perumahan atau pertokoan maka harus sesuai dengan fungsi dan peruntukkan dalam perjanjian.⁴⁸

⁴⁸Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor WaliKota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

Tabel 1. Daftar Nama Pemegang SHGB Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan Yang Belum Berakhir

No	Nama Pemegang SHGB Saat Ini	Alamat	SHGB						Keterangan
			NO. SHGB	Alamat	Kecamatan	Kelurahan	Luas (M ²)	Tanggal Berakhir	
1	Syafrina, Sarjana Ekonomi	Jl.Kiwi Nomor 18 Lingk.21 Kel.Sei Sikambang B Kec.Medan Sunggal	02456	Jl.Budi Kemasyarakatan	Medan Barat	Pulo Brayan Kota	48	20/11/2034	Dialihkan kepada sdr. Jeffrey Jl. Bakaran Batu No.14 / 4 A Kel.Sei Rengas II / Kec.Medan Area
2	Lustinar simorangkir	Jl.sei Batang Serangan No.200 Kel.Sei Sikambang D Kec.Medan Petisah	3582	Jl.Iskandar Muda / Jl.Nibung II	Medan Petisah	Petisah Tengah	85	8/12/2031	Dialihkan kepada sdr. Maruli Manurung Jl.sei Batang Serangan No.200 Kel.Sei Sikambang D / Kec.Medan Petisah
3	Riandy Marthapang dahulu bernama Lie Heng Boen	Jl.Rotan Baru No.A-27 Kel.Petisah Tengah Kec.Medan Petisah	3770	Jl.Rotan Baru	Medan Petisah	Petisah Tengah	87	30/08/2032	Dialihkan kepada sdr. Linda Eviany Jl.Mojopahit No.76 Kel.Petisah Tengah / Kec.Medan Petisah
	Rasmi dahulu bernama Sim A Heng	Jl.Nibung Raya No.231 Kel.Petisah Tengah Kec.Medan Petisah	3178	Jl.Nibung II	Medan Petisah	Petisah Tengah	66	29/10/2023	Dialihkan kepada sdr. Anto, SH Jl.Nibung II No 49-51 Kel.Petisah Tengah / Kec.Medan Petisah
5	Mimi Liendy	Jl.Nibung Utama No.13 Kel.Petisah Tengah Kec.Medan Petisah	3797	Jl.Rajak Baru / Gang	Medan Petisah	Petisah Tengah	90	24/12/2033	Hak Tanggungan
6	Kartono	Jl.Biduk No.41 Kel.Petisah Tengah Kec.Medan Petisah	1015	Jl.Biduk / Jl.Biduk Baru	Medan Barat	Petisah Tengah	78	22/05/2031	Dialihkan kepada sdr. Kian Hui Al Jeffrey DK.Weru Kel.Polokarto / Kec.Polokarto
7	Martioni	Jl.Diponegoro No.134 Kel/Desa Ilir Kecamatan Gunungsitoli Akta Kematian Nomor :	03886	Jl.Dazam Raya	Medan Petisah	Petisah Tengah	64	1/6/2035	Dialihkan kepada sdr. Bambang Priyogodo Halim Jl.B Katamso Gg. Amir No.761 GG Kel.Kampung Baru / Kec.Medan Maimun
	Mulia Subur dahulu bernama Tjin Joe Seng	1013/U/Mdn/2014	2719	Jl.Nibung Utama No.31	Medan Petisah	Petisah Tengah	89	5/6/2019	Dialihkan kepada sdr. Damad Subur Jl.Nibung Utama No.31 Kel.Petisah Tengah / Kec.Medan Petisah
9	Syafrina, Sarjana Ekonomi	Jl.Kiwi Nomor 18 Lingk.21 Kel.Sei Sikambang B Kec.Medan Sunggal	02471	Jl.Budi Kemasyarakatan	Medan Barat	Pulo Brayan Kota	95	20/11/2034	Dialihkan kepada sdr. Reza Syarif Jl.Budi Kemasyarakatan Kel.Pulo Brayan Kota / Kec.Medan Barat
10	Syafrina, Sarjana Ekonomi	Jl.Kiwi Nomor 18 Lingk.21 Kel.Sei Sikambang B Kec.Medan Sunggal	02465	Jl.Budi Kemasyarakatan	Medan Barat	Pulo Brayan Kota	49	20/11/2034	Dialihkan kepada sdr Benny Jl. GL GBY Pass G Selamat No.16 Kelurahan Sekip/Kecamatan Medan Petisah

11	Anastasia Eny Retonastuti dan	Jl. Otista Raya No.82 A/8 Kel.Bidara Cina Kec.Jatinegara	00235	Jl.Sei Merah	Medan Baru	Babura	334	17/12/2034	Dialihkan kepada Sdr. Julianta P SH Jl. Komp. Bukit Johor Mas Kel. Pangkalan Mansyur / Kec. Medan Johor
12	Haji Bagindo Ardi		1636	Jl.Pusat Pasar	Medan	Pusat Pasar	44	15/01/2021	Akan dilakukan Lelang Hak Tanggungan Oleh Bank Mandiri
13	Tarsen		3365	Jl.Biduk	Medan Petisah	Petisah Tengah	75	24/09/2030	Akan dilakukan Lelang Hak Tanggungan Oleh Bank Mandiri
14	Noerdin		1014	Jl.Bambu II (Dalam)	Medan Barat	Silalas	98	17/08/2030	Akan dilakukan Lelang Hak Tanggungan Oleh Bank Mandiri
15	Budiman		432	Kompleks Perumahan Nelayan Paluh Seruwai A/17	Medan Labuhan	Nelayan Indah	186	30/11/2024	Dialihkan kepada sdr. Zulfan Nazli Jl.P.Krakatau Lk.I Kel.Belawan Bahari / Kec.Medan Belawan
16	Grace Ivana Lee	Jl.Supeno No.8-A Kel.Sukadama Kec.Medan Polonia	3460	Jl.Dewi Ruci / Gang	Medan Petisah	Petisah Tengah	121	24/08/2032	Dialihkan kepada sdr Sadikin Tanadi Jl.Biduk No.110 Kecamatan Medan Petisah
17	Syafrina, Sarjana Ekonomi	Jl.Kiwi Nomor 18 Lingk.21 Kel.Sei Sikambang B Kec.Medan Sunggal	02460	Jl.Budi Kemasyarakatan	Medan Barat	Pulo Brayon Kota	48	20/11/2034	Dialihkan kepada sdr. Kim Siang Jl. Amir Hamzah Lk.II Kel.Tanjungbalai Kota IV / Kec.Tanjungbalai Utara
18	Hardy Sukanto	Jl.Sei Deli No.2F Kel.Silalas Kec.Medan Barat	3379	Jl.Jend.Gatot Subroto	Medan Petisah	Petisah Tengah	88	23/12/2031	Dialihkan kepada sdr. Erlina Jl. Asia No.559E Kel.Sukaramai II / Kec.Medan Area
19	Yendy Yan Pawan	Jl.Ibus Raya No.37	1191	Jl.Nibung Raya No.62	Medan Petisah	Petisah Tengah	75	3/10/2031	Akan dilakukan Lelang Hak Tanggungan Oleh BNI
20	Alexander David Hutabarat	Jl.S.Parman No.304-34 Kel.Petisah Hulu Kec.Medan Baru	3788	Jl.Dewa Ruci/Gang	Medan Petisah	Petisah Tengah	121	20/11/2033	Dialihkan kepada sdr. Sonia Jl. Amaliun Gg.Sopan No.1 Kec.Medan Area
21	Leonardo GM, Insinyur disebut juga Insinyur Leonard Jaya Ginting		2194	Nibung II	Medan Petisah	Petisah Tengah	64	4/5/2035	Dialihkan kepada sdr. Rafzal Sahni Yusri Dusun VI Sridadi Kec.Sunggal, Kab.Deli Serdang
22	Rudi Muliarto	Jl.Rotan No.42	1499	Jl.Rotan No.42	Medan Petisah	Petisah Tengah	90	12/12/2031	Dialihkan kepada sdr. Lindawati

23	Arpul Rizal	Lor-Pemancar lk29	722	Komp.Perumahan Nelayan Paluh	Medan Labuhan	Nelayan Indah	171	7/12/2024	Dialihkan kepada sdr. Rudi Harianto Lingk.V Blok EE Kec.Medan Labuhan
24	Lim Kim Huat	Jl.Nibung Raya No.227	2115	Jl.Nibung Raya No.227	Medan Petisah	Petisah Tengah	74	2/10/2034	Dialihkan kepada sdr. Yusman Afandy Yusni Yelly Yusni Yenty
25	Dr.Alexandra Teo ditulis dan disebut juga namanya Dokter Alexandra Teo	Jl.Kangkung No.04	3288	Jl.Dazam Raya No.57	Medan Petisah	Petisah Tengah	88	1/12/2026	Dialihkan kepada sdr. Renhard H Panggabean Komp.Puri Tj.Sari
26	Farida disebut juga Farida Widjaja	Jl.Kangkung No.04	3142	Jl.Dazam Raya No.59	Medan Petisah	Petisah Tengah	88	22/8/2022	Dialihkan kepada sdr. Renhard H Panggabean Komp.Puri Tj.Sari
27	Syafrina, Sarjana Ekonomi	Jl.Kiwi Nomor 18 Lingk.21 Kel.Sei Sikambang B Kec.Medan Sunggal	02464	Jl.Budi Kemasyarakatan	Medan Barat	Pulo Brayan Kota	48	20/11/2034	Dialihkan kepada sdr. Jepri
28	Dr.Alexandra Teo ditulis dan disebut juga namanya Dokter Alexandra Teo	Jl.Kangkung No.04	1330	Jl.Dazam Raya No.58	Medan Petisah	Petisah Tengah	89	26-12-2031	Dialihkan kepada sdr. Renhard H Panggabean Komp.Puri Tj.Sari
29	Farida disebut juga Farida Widjaja	Jl.Kangkung No.04	1432	Jl.Dazam Raya No.59	Medan Petisah	Petisah Tengah	90	7/2/2032	Dialihkan kepada sdr. Renhard H Panggabean Komp.Puri Tj.Sari
30	Tan DJ long		3094	Jl.Kota Baru III No.6	Medan Petisah	Petisah Tengah	81	8/4/2022	Dialihkan kepada sdr. Tan Pwe Kwang Jl.Mojopahit No.76
32	- Tjong Tjhui Phin - Diana Intan - Wilson Intan - Kireina Intan		3491	Jl.Ibus Raya No.39	Medan Petisah	Petisah Tengah	88	10/6/2031	Dialihkan kepada sdr. Sujanto Untung Jl.Ternak No.23
33	Rudy		1964	Jl.Mengkara 55D	Medan Petisah	Petisah Tengah	230	1/9/2031	Dialihkan kepada sdr. Johny Hartawan Jhonson Hartawan Sally Indah
34	Prof.Hadyanto	Jl.Ibus Raya No.110 Kel.Petisah Tengah Kec.Medan Petisah	3586	Jl.Ibus Raya No.110	Medan Petisah	Petisah Tengah	104	3/12/2031	Dialihkan kepada sdr. Vina Hadyanto Steven Hadyanto Richard Hadyanto
35	Rotua Siahaan		3088	Jl.Dazam Raya	Medan Petisah	Petisah Tengah	707	16-5-2022	Dialihkan kepada sdr. R,H Simanjuntak

Proses Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan melalui warisan bisa berlangsung disebabkan karena dilakukan pewarisan ke pemegang ke ahli warisnya.

Perihal pengalihan hak disebabkan pewarisan sudah dijelaskan tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, seperti berikut:

1. Peralihan Hak Guna Bangunan disebabkan oleh pewarisan terkait tanah Hak Guna Bangunannya yang sudah terdaftar, harus diberikan oleh yang menerima Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sebagai warisan ke kantor BPN, perihal sertifikat Hak Guna Bangunan dimana yang bersangkutan, adanya surat keterangan kematian yakni orang yang namanya tercatat sebagai pemegang dari Hak Guna Bangunan disebabkan pewarisan karena si pemegang Hak Guna Bangunan tersebut telah tiada dalam arti wafat ataupun meninggal dunia. Dengan kejadian ini otomatis menjadikan ahli waris sebagai pemegang Hak Guna Bangunan yang baru. Terkait mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris dan Surat Keterangan Ahli Waris.
2. Pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli

waris seperti tersebut pada angka 1 di atas apabila penerima waris ini hanya satu orang saja.

3. Apabila terdiri dari lebih satu orang serta saat peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaa jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris dibuat sesuai keterangan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tersebut, pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.
4. Warisan berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan memuat akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak pengelolaan kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.⁴⁹

Dalam wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Kota Medan bapak Hendrik Iskandar, ada peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan melalui warisan dimana proses peralihan melalui

⁴⁹*Loc. Cit.,*

pewarisan memakai ketentuan hukum waris sebagai pedoman hukum materiil atau substansi tetapi harus juga dilengkapi dengan peralihan haknya.

Sebagaimana yang sudah diatur dalam Pasal 16 sampai Pasal 53 UUPA, melihat dari segi asal tanahnya. Hak atas tanah yang berasal dari pihak lain seperti peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan. Peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Medan peralihan haknya sangat terbatas sampai dengan waktu yang telah ditentukan, dan proses beralihnya juga harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Prosedur pewarisan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan yakni wajib mengikuti tata cara peralihan hak sebagai akibat adanya seseorang yang meninggal dunia disertai dengan surat kematian, sehingga pengalihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan akan beralih kepada para ahli waris.

Surat permohonan peralihan Hak Guna Bangunan dan sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan ditunjukkan kepada Kepala Badan Pengelola dan Keuangan Aset Daerah Kota Medan perihal permohonan rekomendasi izin peralihan hak.⁵⁰

Dalam UUPA istilah jual-beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual-beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual-beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian

⁵⁰Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor Walikota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum, yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, hibah dan wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual-beli.

Dalam wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan, ada peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan melalui jual-beli, dimana yang menjadi objek dalam jual-beli yakni hak kepemilikan atas bangunan yang telah dibangun oleh pemegang Hak Guna Bangunan ini akan dialihkan yakni Hak Guna Bangunan yang akan diminta untuk menjadi baru haknya di atas tanah Hak pengelolaan dengan dasar izin/persetujuan pemegang Hak pengelolaan yakni Pemerintah Kota Medan.

Prosedur sebelum melakukan perbuatan hukum jual-beli dihadapan Notaris, pemegang Hak Guna Bangunan harus lebih dahulu melakukan pengurusan izin/rekomendasi untuk melakukan jual-beli terhadap Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Kota Medan yang memberikan izin/rekomendasi yakni persetujuan boleh atau tidaknya jual-beli Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan. Kedua belah pihak yakni pemegang Hak Guna Bangunan yang lama dan baru atas melampirkan fotocopy KTP, Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan sesuai nomor sertifikat serta PBB.⁵¹

⁵¹Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor Walikota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

Dalam wawancara dengan Seksi Peralihan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan bapak Abdul Khaliq, pendaftaran terkait tanah yang dilakukan melalui proses jual-beli akan dilakukan dihadapan PPAT Kota Medan masing-masing oleh orang yang terlibat dalam proses jual-beli.⁵²

Pasal 39 UUPA jo. Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Tahapan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan perjanjian terkait utang piutang harus dibuat dengan akta notariil maupun seperti akta bawah tangan untuk kesepakatan dan perjanjian intinya.
2. Harus dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungannya oleh Pejabat yang berwenang yakni PPAT dimana Hak Bangunan tersebut disebut sebagai jaminan utang.
3. Adanya pendaftaran terkait akta Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Kepala BPN setempat supaya dicatatkan dalam Buku Tanah serta akan diterbitkan sertifikat Hak Tanggungannya.

Dalam UU No. 4 Tahun 1996 jo serta Pasal 44 PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 114 sampai ke Pasal 119 Permen Agraria atau Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 ini ketentuan yang mengatur terkait cara ataupun bagaimana Hak Guna Bangunan di

⁵²Hasil Wawancara dengan Abdul Khaliq Seksi Peralihan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 30 juni 2020, pukul 11.00 Wib.

jadikan pembebanan sebagai Hak Tanggungan, satu hal yang penting terkait Hak Tanggungan ini hapus sehingga hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut.⁵³

Peralihan Hak Guna Bangunan dengan cara pergantian hak melalui lelang dapat didaftarkan, jika syarat-syarat dapat disertakannya pesan ataupun berita lelang yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu pejabat lelang. Guna meminimalisir akan terjadinya lelang secara publik yang terdapat ketidakjelasan terkait bendanya, disini pejabat lelang berkewajiban terkait meminta surat keterangan paling konkrit perihal benda yang akan dilakukan pelelangan di BPN. Terkait dari tujuan permintaan keterangan untuk selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum diajukan benda atau bangunan tersebut yang berada di atas tanah dilakukan lelang, baik dalam rangka eksekusi maupun lelang noneksekusi. Dalam Pasal 41 ayat (1), (2), dan (3) keterangan bertujuan supaya dikasih ke Kepala Kantor Pertanahan setempat setidaknya lima kerja pada saat diterimanya informasi dari permohonan tersebut.⁵⁴

Dalam wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Kota Medan Hendrik Iskandar, ada peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan melalui lelang namun terdapat syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi dalam lelang;

1. Cara penawaran lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, melalui aplikasi yang dapat diakses pada alamat **<https://www.lelang.go.id/>**. Tata cara mengikuti lelang dapat dilihat

⁵³Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 114.

⁵⁴M. Arba, *Op. Cit.*, halaman 167.

pada menu “Tata cara dan prosedur” dan “Panduan Penggunaan” pada domain tersebut.

2. Cara penawaran lelang melalui internet dengan penawaran tertutup (*Closed Bidding*) melalui <https://www.lelang.go.id/>. Penetapan pemenang setelah batas akhir penawaran.
3. Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan lelang yang disyaratkan penjual dalam pengumuman lelang ke nomor *Virtual Account* (VA).
4. Pemenang lelang dimulai paling sedikit sama dengan limit dan dapat dikirimkan berkali-kali.
5. Pemenang lelang harus membayar bea lelang 2% paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak pelaksanaan lelang. Penyetoran pelunasan ditunjukkan ke nomor VA Pemegang lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas dan uang jaminan disetorkan ke kas negara.
6. Obyek yang dilelang dalam keadaan baik.
7. Mengingat objek lelang berupa Hak Guna Banguna (HGB) di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kota Medan, maka selain harus melunasi harga pembelian, bea lelang pembeli dan membayar pajak serta biaya-biaya lainnya tersebut diatas, **pemegang lelang** juga harus memenuhi syarat-syarat dan kewajiban kepada Pemerintah Kota Medan, antara lain sebagai berikut:
 - a. Serifikat Hak Guna Bangunan tersebut berada di atas tanah bagian dari Pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan, sehingga

yang menjadi obyek lelang adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan, sedangkan tanah tetap menjadi milik Pemerintah Kota Medan.

- b. Pemegang lelang wajib memenuhi kewajiban kepada pemegang Hak Pengelolaan (Pemerintah Kota Medan) antara lain jangka waktu masa berlakunya hak, retribusi pemakaian kekayaan daerah dan izin pengalihan.

Prosedur peralihan Hak Guna Bangunan yang terletak di atas tanah Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kota Medan dapat dialihkan kepada pihak lain Kepada pihak lain sepanjang jangka waktu haknya berlaku, apabila masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka tanah tersebut menjadi milik Pemerintah Kota Medan tanpa ada beban tanggungan apapun.

Apabila Sertifikat Hak Guna Bangunan bagian tanah dari Sertifikat Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan akan dilaksanakan pelelangan, maka diharapkan kerjasama pihak Bank agar dapat:

1. Menjelaskan kepada peserta lelang bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut berada di atas tanah bagian dari Hak pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan, sehingga yang menjadi objek lelang adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan, sedangkan tanah tetap menjadi milik Pemerintah kota Medan;
2. Menjelaskan kepada peserta lelang bahwa atas Sertifikat Hak guna Bangunan tersebut terdapat kewajiban yang harus dipenuhi kepada pemegang Hak Pengelolaan yaitu jangka waaktu masa berlakunya hak, retribusi pemakaian kekayaan daerah, dan izin pengalihan;

3. Menyampaikan kepada Pemerintah Kota Medan bentuk pengumuman kepada peserta lelang atas objek dari Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Sertifikat Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan yang dilaksanakan pelelangan;
4. Menyampaikan risalah foto copy lelang kepada Pemerintah Kota Medan.⁵⁵

Hibah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada pergantian apa pun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.

Pengertian hibah jga diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata, yakni:

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak bisa ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.

Setelah lahirnya PP No. 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah harus dibuktikan oleh akta PPAT. Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1869 BW, sehingga ini merupakan akibat langsung

⁵⁵Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor Walikota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian.⁵⁶

Dalam wawancara dengan Seksi Peralihan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Abdul Khaliq unsur-unsur yang penting dalam hibah perjanjian pemberian hibah dengan cara sukarela, hibah tidak dapat ditarik kembali, proses hibah dilakukan oleh pemilik Hak Guna Bangunan masih hidup. Proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan milik Pemko Medan karena hibah pihak yang mengalihkan harus mempunyai persetujuan terkait izin/rekomendasi pengalihan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan kepada Pemko Medan untuk melakukan peralihan. Nantinya bagi calon pemegang Hak Guna Bangunan yang baru harus memenuhi kriteria bagi calon untuk pemegang Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan baru.

Proses peralihan HGB atas tanah HPL harus dibuat di hadapan PPAT perihal akta PPAT sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat.

Prosedur peralihan HGB di atas tanah HPL melalui hibah pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan yakni setelah dapat izin/rekomendasi bahwa peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di hibahkan ke pihak lain serta telah ada akta hibah dari PPAT, maka bagi penerima hibah harus

⁵⁶*Loc. Cit.,*

mengurus proses pengalihan HGB di atas tanah HPL, pada BPN Kota Medan agar status peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan berubah.⁵⁷

Tidak terdapat perbedaan proses peralihan HGB di atas tanah HPL di Kota Medan karena dalam setiap permohonan izin/rekomendasi peralihan HGB di atas HPL milik Pemerintah Kota Medan, sesuai dengan peralihan yang harus menempuh prosedur dan memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Agraria yang berlaku, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 aturan turunannya.⁵⁸

C. Bagaimana Ketentuan Hukum Setelah Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan?

Ketentuan hukum setelah peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan dapat menguasai tanah sealama waktu tertentu dan mengalihkan haknya tersebut kepada pihak lain.

Dalam wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan Hendrik Iskandar HGB apabila sudah berakhir tidak bisa dialihkan kepada pihak lain sebelum haknya diperbaharui atau diperpanjang. HGB apabila sudah berakhir haknya tidak terdaftar lagi di Kantor Badan Pertanahan

⁵⁷Hasil Wawancara dengan Abdul Khaliq Seksi Peralihan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 30 juni 2020, pukul 11.00 Wib.

⁵⁸Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor Walikota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

Nasional Kota Medan, status tanahnya kembali ke Pemerintah Kota Medan sebagai pemilik Hak Pengelolaan sampai diberikan hak baru lagi.

Sebagaimana dalam peralihan hak-hak atas tanah untuk tanah dengan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan milik pemerintah Kota Medan para pemohonan baik melalui warisan, jual-beli, lelang harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan berupa izin/rekomendasi perihal pengalihan hak yang akan dilakukan di atas tanah pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan. Terkait kriteria kepada pemohon melalui 3 (tiga) cara tersebut harus memenuhi kewajiban dari pemegang HGB, dalam Pasal 30 dan Pasal 31, sesuai dengan PP No. 4 Tahun 1996, yaitu:

1. Wajib melakukan pembayaran sesuai dengan nominal atau dengan memasukkan jumlah serta sesuai dengan tata cara dan ketentuan pembayaran yang sudah ditetapkan terkait pemberian keputusan hak tersebut;
2. Fungsi dari tanah tersebut harus sesuai dengan kesepakatan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian haknya;
3. Menjaga lingkungan hidup di sekitar bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut secara baik;
4. Berkewajiban memberikan kembali tanah tersebut beserta Hak Guna Bangunan ke pemilik HPL sesudah HGB itu hapus;
5. Memberikan sertifikat HGB yang hapus ke Kantor Pertanahan Setempat;
6. Ada akses terkait jalan keluar masuk serta jalan air dan hal lain bagi lingkungan atas tanah HPL yang didirikan bangunan.

Dalam Pasal 27 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hk Pakai atas Tanah, PP No. 40 Tahun 1996: *”Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya ajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.”*

Hasil wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan Hendrik Iskandar, Pemerintah Kota Medan hanya dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan selama 5 (lima) tahun. Peraturan baru bahwa hak sewa Hak Guna Bangunan tidak lagi dapat diperpanjang selama 20 tahun, melainkan selama 5 (lima) tahun bukan merupakan peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Kota Medan. Namun merupakan Peraturan dari Pemerintah Pusat, yakni Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dari Peraturan ini bahwa ada 5 (lima) metode pemanfaatan milik negara yakni melalui sewa, pinjam pakai, hibah, bangun serah guna, atau bangunan guna serah dan kerjasama pemanfaatan.

Sesuai Pasal 6 Peraturan Walikota Medan No. 43 Tahun 2014 tentang Tata Cara Permohonan, Syarat-Syarat dan Pengaturan Pemakaian Kekayaan Daerah terhadap Sewa Tanah/atau Bangunan, bahwa perjanjian sewa menyewa harus mendapat rekomendasi persetujuan dari Pengelola barang. Serta berdasarkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah antara lain dapat berupa “sewa”. Sedangkan jangka sewa diatur pada Pasal 29 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 yang dinyatakan jangka

waktu sewa Barang Milik Daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditanda tangani perjanjian dan diperpanjang.⁵⁹

Hasil wawancara dengan Seksi Peralihan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Abdul Khaliq, kurangnya sosialisasi dan regulasi terkait permasalahan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dahulu selama 20 tahun menjadi 5 tahun. Seharusnya Pemerintah Kota Medan lebih dapat mensosialisasikan peraturan yang baru dengan semaksimal mungkin sehingga tidak merasa kebingungan bagi pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan.⁶⁰

Tabel 2. Daftar Pemegang SHGB Di Atas Tanah Hak pengelolaan Di Kota Medan Yang Telah Berakhir

	Nama Penyewa	Alamat	SHGB						Retribusi Yang Telah Dibayarkan	Keterangan
			NO. SHGB	Alamat	Kecamatan	Kelurahan	Luas (M ²)	Tanggal Berakhir		
1	Jimmy Taslim	Jl.Duta Alam Malibu BlokC/76 Kel.Sukadamai Kec.Medan Polonia	2438	Jl.Nibung Baru 49/51	Medan Petisah	Petisah Tengah	162	28/08/2015	Rp 32,608,170	Perjanjian Sewa No:5935 / 3963 Tangal:03/05/2019 Berakhir Tanggal:03/05/2024
2	Drs.Sujamrat, MM	Jl.Budi Pembangunan III No.1F Kel.Pulo Brayan Kota Kec.Medan Barat	1901	Jl.Budi Kemasyarakatan	Medan Barat	Kel.Pulo Brayan Kota	163	26/05/2016	Rp 4,037,184	Perjanjian Sewa No:5935 / 5696 Tangal:25/06/2019 Berakhir Tanggal:25/06/2024
3	Poltak Siagian Sarjana Ekonomi	Jl.Darat No.91 Kel.Petisah Hulu Kec.Medan Baru	2587	Jl.Razak Baru No.3	Medan Petisah	Petisah Tengah	89	10/9/2017	Rp 13,933,395	Perjanjian Sewa No:5935 / 8095 Tangal:10/09/2019 Berakhir Tanggal:10/09/2024
4	Jones Tjunardi	Jl.Labu No.3 Medan	2603	Jl.Nibung Baru No.31	Medan Petisah	Petisah Tengah	81	1/12/2017	Rp 12,680,955	Sudah Dilakukan Pembayaran Sewa Berkas masih proses Eksaminasi

⁵⁹Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor Walikota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

⁶⁰Hasil Wawancara dengan Abdul Khaliq Seksi Peralihan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 30 juni 2020, pukul 11.00 Wib.

5	Tetty M.L Situmorang	Jl.Jamin Ginting	2603	Jl.Nibung Baru No.31	Medan Petisah	Petisah Tengah	182	8/6/2017	Rp 48,401,955	Perjanjian Sewa No:593.5 / 10746 Tanggal:28/11/2019 Berakhir Tanggal:28/11/2024
6	Asmara	Jl.Budi Pembangunan II No.10A		Jalan Budi Pembangunan II No.10 A	Medan Barat	Pulo Brayan Kota	580	-	Rp 19,752,480	Sudah Dilakukan Pembayaran Sewa Berkas masih proses Eksaminasi
7	Prof.Dr.DR. Hadyanto Lim.M.Kes	Jl.Ibus Raya No.110	1931	Jl.Ibus Raya No.110	Medan Petisah	Petisah Tengah	104	20/8/2013	Rp 21,261,240	Sudah Dilakukan Pembayaran Sewa Berkas Masih Proses

Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal

35 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 dikarena sebagai berikut:

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena;
 - a. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilarangnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
 - b. Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Guna antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
 - c. Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Hak Guna Bangunannya dicabut;
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;

7. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.⁶¹

Hasil wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan Hendrik Iskandar terdapat larangan dalam penggunaan dimana bagi pemegang Hak Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Medan dilarang mengubah fungsi/peruntukkan serta dilarang mengubah dan/atau menambah bangunan tanpa sepengetahuan dan izin dari Pemerintah Kota Medan.

Apabila dalam praktiknya penggunaan HGB di atas tanah HPL di Kota Medan tidak sesuai dengan pemanfaatannya maka Pemerintah Kota Medan sebagai pemilik Hak Pengelolaan berhak mengambil ahli tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, disebabkan penggunaan tidak sesuai dengan peruntukannya sesuai dalam kesepakatan yang telah disepakati masing-masing para pihak dimana pemegang HGB melakukan wanprestasi.⁶²

Berdasarkan Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan hapus karena:

1. Jangka waktunya berakhir;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak terpenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Ditelantarkan;

⁶¹*Op.Cit.*, halaman 116.

⁶²Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor Walikota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

6. Tanahnya musnah;
7. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2)⁶³

Istilah “Pencabutan Hak Atas Tanah” secara formal dimunculkan dari Pasal 18 UUPA yang mengatur: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama, hak-hak atas tanah dapat *dicabut*, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”.

Pencabutan hak ini merupakan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan objek tanahnya yang dilakukan oleh penguasa secara sepihak, namun tindakan pencabutan hak ini harus memenuhi beberapa persyaratan.

1. Pencabutan hak tidak boleh dilakukan tanpa sebab yang dibenarkan, harus ada keadaan yang mendesak yang memaksa negara melakukan hak tersebut, yakni adanya tuntutan dari tugas negara dalam mensejahterahkan rakyatnya melalui pemenuhan kebutuhan yang bersifat publik atau kepentingan umum.
2. Pencabutan hak harus diikuti dengan pemberian ganti kerugian kepada warga yang dicabut haknya.
3. Pencabutan hak harus dilakukan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.⁶⁴

⁶³*Loc. Cit.*,

⁶⁴M. Yamin Lubis dan Abdul Rahim. 2019. *Pencabutan Hak, Pembebasan, Dan Pengadaan Tanah*. Bandung: Mandar Maju, halaman 21.

Panitia yang berhak atau berwenang menentukan ganti kerugian yang layak tersebut, Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menunjuk Panitia Penaksir yang ditetapkan Menteri Agraria. Susunan keanggotaan dari Panitia Penaksir tersebut menurut penjelasan Pasal 4 adalah;

- a. Pejabat yang ahli dari Jawatan Pendaftaran tanah;
- b. Pejabat yang ahli dari Jawatan Pajak;
- c. Seorang yang ahli dari Jawatan Pekerjaan umum;
- d. Seorang anggota DPD yang ditunjuk oleh Daerah;
- e. Pejabat lain yang dianggap perlu.⁶⁵

Dalam Pasal 6 Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 ditegaskan bahwa pembayaran ganti kerugian tersebut kepada yang berhak dilakukan secara tunai dan dibayarkan langsung oleh Pemerintah/Instansi yang berkepentingan kepada pemilik tanah yang berhak. Dalam hal ini dapat ditafsirkan pembayaran ganti kerugian tersebut kepada pemilik tanah yang berhak tidak diperkenankan dilakukan melalui perantara atau kuasanya.⁶⁶

Hapusnya atas tanah dapat terjadi antara lain karena pelepasan hak atas tanah secara sukarela oleh pemegang hak dan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Pemegang Hak yang tidak bersedia bermusyawarah dengan pihak lain atau tidak bersedia menerima besar maupun ganti rugi yang telah

⁶⁵*Ibid.*, halaman 30.

⁶⁶*Ibid.*, halaman 31.

ditetapkan oleh pihak yang membutuhkan tanah, juga terjadi dalam keadaan hak atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.⁶⁷

Hasil wawancara dengan Kassubid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan Hendrik Iskandar apabila Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan untuk kepentingan umum maka Pemerintah Kota Medan wajib memberi ganti kerugian kepada pemegang Hak Guna Bangunan dikarenakan pemegang Hak Guna Bangunan saat pemberian hak oleh Pemerintah Kota Medan, pemegang Hak Guna Bangunan telah membayar uang retribusi kepada Pemerintah Kota Medan dan biaya administrasi ataupun kewajiban pajak.

Bertujuan untuk keseimbangan kepentingan umum dan kepentingan pribadi sehingga Pemerintah Kota Medan berusaha menghindari ketimpangan akan dicabutnya hak atas tanah untuk kepentingan umum, dengan cara memberikan kompensasi atau ganti rugi sesuai dengan nilai bangunan yang berdiri di atas tanah Pemerintah Kota Medan.⁶⁸

⁶⁷A. Joni Minulyo. *“Penanganan Masalah Pertanahan”*. dalam jurnal Hukum Pro Justitia Vol. 25 No. 3 Juli 2007, halaman 202.

⁶⁸Hasil Wawancara dengan Hendrik Iskandar Kassubid Pembiayaan dan Investasi di Kantor Walikota Medan, pada tanggal 29 juli 2020, pukul 11.00 Wib.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penjelasan pada bab-bab sebelumnya dalam penulisan skripsi ini, maka ada beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses terjadinya HGB di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul, penetapan dan dalam perjanjian antara calon pemegang HGB dengan pemilik HPL yakni Pemerintah Kota Medan. Dengan adanya penetapan dari Pemerintah Kota Medan selaku pemilik Hak Pengelolaan, maka Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan terjadi sejak didaftar di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan dengan cara memohon kepada pemilik Hak Pengelolaan yakni Pemerintah Kota Medan melalui Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Medan.
3. Ketentuan hukum setelah peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan pemegang Hak Guna Bangunan dapat menguasai tanah selama waktu tertentu dan dapat mengalihkan haknya kepada pihak lain atas izin/rekomendasi peralihan terlebih dahulu ke Pemerintah Kota Medan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan atas pembahasan dalam penulisan skripsi diatas, maka ada beberapa saran sebagai berikut:

1. Proses terjadinya HGB di atas tanah HPL di Kota Medan sebaiknya lebih memperhatikan ketentuan-ketentuan terkait ketetapan apa saja yang telah di buat oleh Pemerintah Kota Medan sebagai keputusan pemberian hak bagi calon pemegang Hak Guna Bangunan. Ketetapan seharusnya dibuat dan ditentukan dengan melibatkan dua belah pihak sehingga proses terjadinya Hak Guna Bangunan berjalan degan baik.
2. Proses peralihan HGB di atas tanah HPL tersebut seharusnya Pemko Medan menjelaskan berapa lama waktu yang di butuhkan pemegang Hak Guna Bangunan untuk menunggu balasan dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Medan terkait permohonan proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan .
3. Ketentuan hukum setelah peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan terdapat ketentuan dimana pemegang Hak Guna Bangunan harus memohon izin/rekomendasi peralihan hak terlebih dahulu kepada Pemerintah Kota Medan. Pemerintah Kota Medan seharusnya dalam pelaksanaan tidak mempersulit dan memperlama dalam memberikan izin/rekomendasi kesediaan atau tidak keberatan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut dialihkan kepihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P. Parlindungan. 1983. *Aneka Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Ida Hanifah. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Cv Pustaka Prima.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2016. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia.
- M. Adrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Arba. 2019. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Yamin Lubis dan Abdul Rahim. 2017. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- 2019. *Pencabutan Hak, Pembebasan Hak, Dan Pengadaan Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Nia Kurnia. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: PT Refika Aditama..
- Nuru Zaman. 2016. *Politik Hukum Pengadaan Tanah*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.
- Urip Santoso. 2015. *Hukum Agraria. Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia.
- 2015. *Pendaftaran Peralihan Hukum Tanah*. Jakarta: Prenadamedia.

Samun Ismaya. 2018. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Suluh Media.

Subekti. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Wira Fransicka. 2016. *Kepastian Pemegang HGB Diatas HPL, Dalam Perjanjian Penjamin Kredit Perbankan*. Bandung: Alfabeta.

Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

A. Joni Minulyo. “*Penanganan Masalah Pertanahan*”. dalam jurnal Hukum Pro Justitia Vol. 25 No. 3 Juli 2007.

Arfa Fadhillah Dharma Pasambuna “*Implementasi Hak Pengelolaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Negara*” dalam jurnal Lex et Societatis Vol. V No. 2 Januari-Februari 2017.

Felix Kurniawan “*Aspek Hukum Pemberian HPL Atas Tanah yang Telah Dikuasai, Diduduki Atau Digarap Oleh Warga*”, dalam jurnal Sapientia et Virtus Vol. 4 No. 2, 2019.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB, HPL.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Internet

Anonim, “yuridis empiris” melalui, eprints.umk.ac.id/333/4/BAB_III.pdf, diakses pada tanggal 18 Mei 2020, pukul 21.¹² wib.

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian skripsi yang berjudul **“Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”**. Wawancara ini dilakukan dengan Kasubbid Pembiayaan dan Investasi Pemerintah Kota Medan yakni Bapak Hendrik Iskandar. Daftar pertanyaan wawancara juga bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dengan menyesuaikan pada implementasi peralihan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan di kota medan. Oleh karena itu, penulis mengemukakan beberapa pertanyaan wawancara terkait judul skripsi tersebut disertai dengan tiga pokok rumusan masalah yang menjadi sub bab pembahasan sebagai berikut:

A. Bagaimana Proses Terjadinya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Medan?

1. Bagaimana prosedur mendapatkan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan?

Jawab:

Proses terjadinya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan atas dasar perjanjian, ada perjanjian antara Pemerintah Kota Medan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan atas perjanjian itu terbitlah HGB.

2. Apa saja syarat-syarat terjadinya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan?

Jawab:

Pemberian Hak Guna Bangunan harus memenuhi syarat-syarat permohonan Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warganegara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Bagaimana cara permohonan proses terjadinya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota Medan?

Jawab:

Cara permohonan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan diajukan secara tertulis kepada Pemerintah Kota Medan yakni Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah. Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana memuat:

Keterangan mengenai pemohon, apabila perseorangan: nama, umur,

a. kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya keterangan mengenai istri/suami, dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya,

b. Apabila berbadan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi dasar penguasaan dapat berupa sertifikat, surat kapling, surat-surat bukti pelunasan tanah yang dibeli dari pemerintah, akta PPAT, dan surat bukti perolehan tanah lainnya, letak, batas-batas dan luasnya, jenis tanah (pertanian, non-pertanian, status tanahnya).

d. Lain-lain berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah yang dimiliki pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon dan keterangan lain yang dianggap perlu.

4. Bagaimana ketentuan proses terjadinya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan?

Jawab:

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Nomor. 9 Tahun 1999 Dan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor. 10 tahun 2010 Penyerahan Tanah Bagian Dari Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Medan Kepada Pihak Ketiga. Bahwa penyerahan bagian dari tanah Hak Pengelolaan adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dan Peraturan Daerah Kota Medan No. 10 Tahun 2010 dan selanjutnya diikatlah perjanjian antara Pihak Pertama selaku Pemerintah Kota Medan dengan Pihak Kedua. Pihak kedua wajib mengajukan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas tanah seluas tersebut, ke kantor pertanahan kota medan terhitung sejak tanggal surat perjanjian ini.

5. Adakah retribusi dalam proses terjadinya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan?

Jawab:

Atas penyerahan bagian Hak Pengelolaan tersebut oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selama jangka waktu tersebut dalam perjanjian ini,

Pihak Kedua membayar kepada Pihak Pertama uang retribusi sejumlah **Rp 14.580.500.- (Empat belas juta lima ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah)** dan dibayar secara tunai saat surat Perjanjian ini ditandatangani, yang dibayar melalui Bendahara Penerimaan Sekretariat Daerah Kota Medan.

Biaya-biaya yang berhubungan dengan permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan itu ditanggung oleh Pihak Kedua.

B. Bagaimana Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak pengelolaan Di Kota Medan?

1. Bagaimana proses peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan melalui warisan?

Jawab:

Peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan melalui warisan dimana proses peralihan melalui pewarisan memakai ketentuan hukum waris sebagai pedoman hukum materiil atau subsatansin tetapi harus juga dilengkapi dengan peralihan haknya.

2. Bagaimana proses peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan melalui jual-beli?

Jawab:

Peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan melalui jual-beli, dimana yang menjadi objek jual-beli adalah hak kepemilikan atas bangunan yang telah didirikan/bangunan oleh pemegang Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan adalah Hak Guna Bangunan

yang akan dimohonkan menjadi hak baru di atas tanah Hak pengelolaan dengan dasar izin/rekomendasi pemegang Hak pengelolaan yakni Pemerintah Kota Medan. Prosedurnya sebelum melakukan pembuatan hukum jual-beli dihadapan Notaris, pemegang Hak Guna Bangunan harus lebih dahulu melakukan pengurusan izin/rekomendasi untuk melakukan jual-beli terhadap Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Kota Medan yang memberikan izin/rekomendasi yakni persetujuan boleh atau tidaknya jual-beli Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan. Kedua belah pihak yakni pemegang Hak Guna Bangunan yang lama dan baru atas melampirkan fotocopy KTP, Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan sesuai nomor sertifikat serta PBB.

3. Bagaimana proses peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan melalui lelang?

Jawab:

Peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan melalui lelang namun terdapat syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi dalam lelang;

1. Cara penawaran lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, melalui aplikasi yang dapat diakses pada alamat **<https://www.lelang.go.id/>**. Tata cara mengikuti lelang dapat dilihat pada menu “Tata cara dan prosedur” dan “Panduan Penggunaan” pada domain tersebut.

2. Cara penawaran lelang melalui internet dengan penawaran tertutup (*Closed Bidding*) melalui **https://www.lelang.go.id/**. Penetapan pemenang setelah batas akhir penawaran.
3. Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan lelang yang disyaratkan penjual dalam pengumuman lelang ke nomor *Virtual Account* (VA).
4. Pemenang lelang dimulai paling sedikit sama dengan limit dan dapat dikirimkan berkali-kali.
5. Pemenang lelang harus membayar bea lelang 2% paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak pelaksanaan lelang. Penyetoran pelunasan ditunjukkan ke nomor VA Pemegang lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas dan uang jaminan disetorkan ke kas negara.
5. Obyek yang dilelang dalam keadaan baik.
6. Mengingat objek lelang berupa Hak Guna Banguna (HGB) di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kota Medan, maka selain harus melunasi harga pembelian, bea lelang pembeli dan membayar pajak serta biaya-biaya lainnya tersebut diatas, **pemegang lelang** juga harus memenuhi syarat-syarat dan kewajiban kepada Pemerintah Kota Medan, antara lain sebagai berikut:
 - c. Serifikat Hak Guna Bangunan tersebut berada di atas tanah bagian dari Pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan, sehingga

yang menjadi obyek lelang adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan, sedangkan tanah tetap menjadi milik Pemerintah Kota Medan.

d. Pemegang lelang wajib memenuhi kewajiban kepada pemegang Hak Pengelolaan (Pemerintah Kota Medan) antara lain jangka waktu masa berlakunya hak, retribusi pemakaian kekayaan daerah dan izin pengalihan.

4. Apakah ada perbedaan proses peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan?

Jawab:

Tidak terdapat perbedaan proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan karena dalam setiap permohonan izin/rekomendasi peralihan HGB di atas HPL milik Pemerintah Kota Medan, sesuai dengan peralihan yang harus menempuh prosedur dan memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Agraria yang berlaku, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 aturan turunannya.

C. Bagaimana Ketentuan Hukum Setelah Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan?

1. Boleh dialihkan tidak ke pihak yang lain?

Jawab:

Pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir haknya tidak dapat dialihkan kepada pihak lain sebelum haknya diperbaharui atau diperpanjang. Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya tidak terdaftar lagi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, status

tanahnya kembali ke Pemerintah Kota Medan sebagai pemilik Hak Pengelolaan sampai diberikan hak baru lagi.

2. Adakah kriteria peralihan kepada pemohon melalui warisan, jual-beli, tukar menukar dan hibah?

Jawab:

Para pemohonan baik melalui warisan, jual-beli, lelang harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan berupa izin/rekomendasi perihal pengalihan hak yang akan dilakukan di atas tanah pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan. Terkait kriteria kepada pemohon melalui 3 (tiga) cara tersebut harus memenuhi kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Pasal 30 dan Pasal 31, berkewajiban:

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 sesudah Hak Bangunan itu hapus;
5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

6. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi perkarangan atau bidang tanah yang berkurung oleh tanah Hak Pengelolaan Bangunan tersebut.
3. Apa penyebab tidak bisa diperpanjang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan?

Jawab:

Pemerintah Kota Medan hanya bisa memperpanjang Hak Guna Bangunan selama 5 (lima) tahun. Peraturan baru bahwa hak sewa Hak Guna Bangunan tidak lagi bisa diperpanjang selama 20 tahun, melainkan selama 5 (lima) tahun bukan merupakan peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Kota Medan. Namun merupakan Peraturan dari Pemerintah Pusat, yakni Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dari Peraturan ini bahwa ada 5 (lima) metode pemanfaatan milik negara yakni melalui sewa, pinjam pakai, hibah, bangun serah guna, atau bangunan guna serah dan kerjasama pemanfaatan.

4. Bagaimana ketentuan apabila penggunaan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan tidak sesuai dengan ketentuan dan pemanfaatan?

Jawab:

Terdapat larangan dalam penggunaan dimana bagi pemegang Hak Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Medan dilarang mengubah fungsi/peruntukkan serta dilarang mengubah dan/atau

menambah bangunan tanpa sepengatuhan dan izin dari Pemerintah Kota Medan.

5. Bagaimana ketentuan dalam peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan apabila penggunaanya untuk kepentingan umum?

Jawab:

Untuk kepentingan umum maka Pemerintah Kota Medan wajib memberi ganti kerugian kepada pemegang Hak Guna Bangunan dikarenakan pemegang Hak Guna Bangunan saat pemberian hak oleh Pemerintah Kota Medan, pemegang Hak Guna Bangunan telah membayar uang retribusi kepada Pemerintah Kota Medan dan biaya administrasi ataupun kewajiban pajak.



Handwritten signature and date: 05/08-2020

Handwritten signature: Hendrik Iskandar
Kasubid Pembinaan & Mutu

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian skripsi yang berjudul **“Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”**. Wawancara ini dilakukan dengan staff peralihan BPN kota medan yakni Bapak Abdul Khaliq. Daftar pertanyaan wawancara juga bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dengan menyesuaikan pada implementasi peralihan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan di kota medan. Oleh karena itu, penulis mengemukakan beberapa pertanyaan wawancara terkait judul skripsi tersebut disertai dengan tiga pokok rumusan masalah yang menjadi sub bab pembahasan sebagai berikut:

A. Bagaimana Proses Terjadinya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Medan?

1. Bagaimana prosedur mendapatkan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan?

Jawab:

Proses terjadinya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan dengan adanya keputusan pemberian hak atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan yakni Pemerintah Kota Medan. Proses terjadi Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan sendiri sesuai dengan aturan dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

B. Bagaimana Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak pengelolaan Di Kota Medan?

1. Bagaimana proses peralihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan melalui jual-beli?

Jawab:

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual-beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual-beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan telah terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembeli disertai dengan harga yang telah disepakati

2. Bagaimana proses peralihan hak guan bangunan di atas tanah hak pengelolaan di kota medan melalui hibah?

Jawab:

Unsur-unsur yang penting dalam hibah perjanjian pemberian hibah dengan cara sukarela, hibah tidak dapat ditarik kembali, proses hibah dilakukan oleh pemilik Hak Guna Bangunan masih hidup. Proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan milik Kota Medan karena hibah pihak yang mengalihkan harus mempunyai persetujuan terkait izin/rekomendasi peralihan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Kota Medan untuk melakukan peralihan.

C. Bagaimana Ketentuan Hukum Setelah Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan?

1. Apakah terdapat permasalahan perpanjangan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan di kota medan di bpn kota medan dengan peraturan dari pemerintah kota medan?

Jawab:

Ya, kurangnya sosialisasi dan regulasi terkait permasalahan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dahulu selama 20 tahun menjadi 5 tahun. Seharusnya Pemerintah Kota Medan lebih dapat mensosialisasikan peraturan yang baru dengan semaksimal mungkin sehingga tidak merasa kebingungan bagi pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Medan.

KEPALA SUBSEKSI PEMELIHARAAN DATA HAK TANAH DAN



RIZKY DWINANDA, SH

1981121082006041005



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jl. STM Kel. Sitirejo II, Kec. Medan Amplas Kota Medan Kode Pos 20219

SURAT KETERANGAN

Nomor : *125* / SKet-12.71/VII/2020

Menindaklanjuti surat kami Nomor UP.02.01/2014-12.71.100/VI/2020 tanggal 30 Juni 2020 perihal Penerimaan Izin Penelitian untuk Keperluan Skripsi, dengan ini di sampaikan kepada Saudara:

Nama : Maydina Ulfah
NPM : 1606200321
Program Studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata

Benar nama tersebut di atas telah selesai melakukan pengumpulan data dan wawancara berkaitan dengan dengan judul skripsi " Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kantor Medan (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)".

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

Medan, *01-07-2020*
an. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,

Erni Aprida Hasibuan, SE, MM
NIP. 198104232005022001

SURAT PERJANJIAN

Nomor : 593.5/8936/96/2011

Tentang

PENYERAHAN TANAH BAGIAN DARI HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA MEDAN KEPADA PIHAK KETIGA (PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996, PERATURAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 DAN PERATURAN DAERAH KOTA MEDAN NOMOR 10 TAHUN 2010).

----- Yang bertanda tangan dibawah ini : -----

1. Nama : Drs.H.RAHUDMAN HARAHAP, MM ✓
Jabatan : WALIKOTA MEDAN ✓
Alamat : Jl. Kapt. Maulana Lubis No.2 Medan ✓

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Medan, sebagai pemegang sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3/Kel. Gang Buntu, selanjutnya disebut **Pihak Pertama** : -----

2. Nama : Edi Darwin Lim, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT.BUMI TANI SUBUR,berkedudukan di Jakarta ✓
Pekerjaan : Wiraswasta ✓
Warga Negara : Indonesia ✓
Alamat : Jl.Pembangunan II No.75-B, Glugur Darat II Medan Timur Medan ✓

Selanjutnya disebut **Pihak Kedua**. -----

----- Pihak pertama dengan ini menyerahkan kepada pihak Kedua sebidang tanah: -----

Letaknya di : Jl. Timor ✓
Kelurahan : Gang Buntu ✓
Kecamatan : Medan Timur ✓
Kota : Medan ✓
Propinsi : Sumatera Utara ✓
Luasnya : 72 M2 (Tujuh puluh dua meter persegi) ✓

sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gang Buntu tanggal 15 Januari 2004 yang jangka waktu hak berlakunya akan berakhir pada tanggal 21 Juli 2014 terakhir terdaftar atas nama Perseroan Terbatas PT.Bumi Tani Subur, berkedudukan di Jakarta, yaitu bagian dari tanah Hak Pengelolaan No.3/Gang Buntu terdaftar atas nama Pemerintah Kota Medan untuk dimohonkan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas nama Pihak Kedua. -----

Bahwa.....



Lanjutan surat perjanjian No. 593.5 / 2036 / 26 / 2011

----- Bahwa penyerahan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No.3/Gang Buntu tersebut adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2010 dan selanjutnya diikatlah perjanjian antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua yang isinya sebagai berikut : -----

Pasal 1

----- Pihak kedua wajib mengajukan permohonan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas tanah seluas 72 M2 tersebut, ke Kantor Pertanahan Kota Medan terhitung sejak tanggal surat perjanjian ini.-----

Pasal 2

----- 1. Atas penyerahan bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selama jangka waktu tersebut dalam pasal (1) surat perjanjian ini, Pihak Kedua membayar kepada Pihak Pertama uang retribusi sejumlah **Rp14.580.500,- (Empat belas juta lima ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah)** dan dibayar secara tunai saat surat Perjanjian ini ditandatangani, yang dibayar melalui Bendahara Penerimaan Sekretariat Daerah Kota Medan.-----

----- 2. Biaya-biaya yang berhubungan dengan permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan itu ditanggung oleh Pihak Kedua.-----

Pasal 3

----- Diatas tanah yang diserahkan tersebut telah berdiri banguynan Rumah Toko bertingkat dan setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun tersebut diatas lewat, tanah tersebut diatur menurut ketentuan pada waktu itu.-----

Pasal 4

----- 1. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal (1) Surat Perjanjian ini dapat dipindahkan kepada Pihak lain, setelah terlebih dahulu memperoleh izin dari Pihak Pertama.-----

----- 2. Peminjaman hak atas bagian tanah yang diserahkan ini hanya dapat berlaku selama sisa Hak Bangunan tersebut masih ada.-----

----- 3. Pelanggaran terhadap ayat 2 Pasal ini oleh Pihak Kedua berakibat perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya.-----

Pasal 5

----- 1. Hal-hal yang belum diatur dalam surat perjanjian ini dapat dibuat perjanjian baru secara musyawarah antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.-----

----- 2. Apabila dalam musyawarah tersebut pada ayat 1 pasal ini diperoleh kata mufakat, maka pelaksanaannya akan dituangkan dalam satu surat perjanjian baru dengan berpedoman kepada Peraturan Perundangan yang berlaku.-----

Pasal 6

----- Demikian Surat Perjanjian ini diperbuat dan ditandatangani dengan sebenarnya, dengan tidak ada paksaan dari salah satu pihak manapun.-----

Medan, 6 Mei 2011

Pihak Kedua



EDI DARWIN LIM
Untuk dan atas nama
PT.BUMI SUBUR TANI
Berkedudukan di Jakarta

Pihak Pertama

WALIKOTA MEDAN

Drs.H.RAHUDMAN HARAHAP,MM

Bpk Sekda
593.5

Medan, 15 Juli 2020.

Kepada Yth.
Bapak Walikota Medan,
Di
Medan.

Hal : Permohonan Ijin Pengalihan
Sertipikat HGB No. 3860/Petisah Tengah.

-- Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

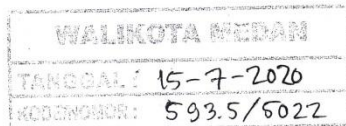
Nama : **INDRA GUNAWAN**
Tempat/Tgl. Lahir : Medan/ 27 Juni 1956
Pekerjaan : karyawan swasta
Alamat : Jl. Biduk Baru No. 3 - Petisah Tengah, Medan;

-Dengan ini bermaksud mengajukan permohonan ijin pengalihan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3860/Petisah Tengah, tercatat atas nama INDRA GUNAWAN yang akan saya alihkan/Jual kepada : **MARTINA KELYOMBAR**;

-- Sebagai bahan pertimbangan, berikut turut saya lampirkan :

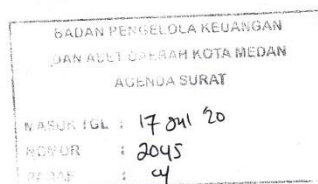
- Fotocopy KTP
- Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3860;
- Fotocopy PBB;

-- Demikian surat permohonan ini saya sampaikan, atas informasi dan kerjasama selanjutnya saya ucapkan terima kasih.

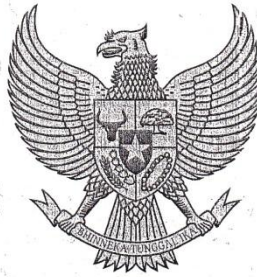


Hormat saya

(INDRA GUNAWAN)



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**

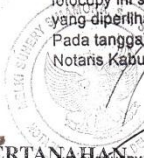


SERTIPIKAT

HAK : Guna Bangunan No. 03860

PROVINSI : Sumatera Utara
KABUPATEN / KOTA : Medan
KECAMATAN : MEDAN PETISAH
DESA / KELURAHAN : PETISAH TENGAH

fotocopy ini sesuai dengan aslinya
yang diperlihatkan kepada saya
Pada tanggal 19 JUL 2015
Notaris Kabupaten Deli Serdang



DAFTAR ISIAN 307
No. 40700 /2015
DAFTAR ISIAN 208
No. 19102 /2015

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

Kota Medan

0 2 • 0 1 • 0 2 • 0 6 • 3 • 0 3 8 6 0



PEMERINTAH KOTA MEDAN
SEKRETARIAT DAERAH

Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Medan Kode Pos 20112
Telepon: (061) 4512412 Faks: (061) 4579228
E-mail: sekretariat@pemukomedan.go.id, Website: www.pemukomedan.go.id

Medan, 24 Juli 2020

Nomor : 593.5 / 5227
Lampiran :
Perihal : Pengalihan Hak atas
Tanah Sertipikat HGB

Kepada:
Sdr. Indra Gunawan
di -
Medan

1. Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 15 Juli 2020 Perihal Permohonan Izin Pengalihan Sertipikat No.3860/Petisah Tengah yang berada di sebagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Pemerintah Kota Medan, dengan ini kami sampaikan bahwa Pemerintah Kota Medan tidak keberatan dan merekomendasikan tanah Sertipikat HGB yang terletak di:

Jalan : Jl. Biduk Baru
Kelurahan : Petisah Tengah
Kecamatan : Medan Petisah
Kota : Medan
Luas : 66 M²

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3860/Petisah Tengah tanggal 09 Juni 2015 terakhir terdaftar atas nama Indra Gunawan untuk dialihkan kepada:

Nama : Martina Kelyombar
NIK : 3174075079770007
Tempat/Tgl Lahir : Ambon, 17-09-1977
Alamat : Jl. Bendungan Hilir III No.2
Kel. Bendungan Hilir, Kec. Tanah Abang

Dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah Sertipikat No. 3860/Petisah Tengah tanggal 09 Juni 2015 terakhir terdaftar atas nama Indra Gunawan adalah sebagian dari tanah Sertipikat HPL No.1/ Petisah Tengah atas nama Pemerintah Kota Medan.
 - b. Pengalihan tersebut berlaku sepanjang jangka waktu haknya masih berlaku (berakhir pada 28 April 2035).
 - c. Setelah jangka waktu haknya berakhir, tanah tersebut akan diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu.
 - d. Pengalihan tersebut harus menempuh prosedur dan memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Agraria yang berlaku, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 dan aturan turunannya.
2. Demikian disampaikan untuk dimaklumi.

An. **WALI KOTA MEDAN**
Sekretaris Daerah

Ir. WIRIYA ALRAHMAN, MM
PEMBINA UTAMA MADYA
NIP. 19660712 199003 1 004



Jun/2020

PEMERINTAH KOTA MEDAN

BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH

Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Medan, Kode Pos – 20112
Telepon. (061) 4512412 Faks. (061) 4579228, Website : Pemerintah Kotamedan.go.id

NOTA DINAS

Kepada : **Yth. Bapak SEKRETARIS DAERAH KOTA MEDAN**
 Dari : Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan
 Tanggal : 24 Juni 2020
 Nomor : 593/1597/BPKAD - VI/5/2020
 Lampiran : 1 (satu) berkas.
 Perihal : **Mohon Penandatanganan Perjanjian Sewa Tanah antara Pemerintah Kota Medan dengan Sdr. JONES TJIUNARDI.**

Dengan Hormat, Sehubungan dengan Nota Dinas Kabag. Hukum Setda Kota Medan Nomor : /Bg.Hkm/X/2019 bulan Oktober 2019 hal Penyampaian konsep Perjanjian Sewa Tanah Milik Pemerintah Kota Medan, dengan ini disampaikan kepada Bapak sebagai berikut :

- Bahwa sdr. JONES TJIUNARDI telah bermohon kepada Pemko Medan untuk Hak Sewa di atas sebagian Tanah Milik Pemko Medan seluas 81 M², sesuai dengan suratnya tanggal 03 Juli 2019 perihal Permohonan Hak Sewa di atas sebagian Tanah Milik Pemko Medan seluas 81 M².
- Bahwa sdr. JONES TJIUNARDI telah menyeter uang sewa sejumlah **Rp 12.680.955 (dua belas juta enam ratus delapan puluh ribu sembilan ratus lima puluh lima rupiah)**, ke Rekening Kas Umum Daerah Pemerintah Kota Medan di Bank Sumut Cabang Medan pada rekening No. 100.01.02.019344-0 dengan perincian sebagai berikut :

0.30% x Luas Tanah (M ²) x NJOP Bumi(M ²) x Tahun				Uang Sewa Yang Dibayarkan	Keterangan :	
0.30%	Luas Tanah (M ²)	NJOP Bumi(M ²)	Tahun			
0.30%	0.003	81.00	7,455,000	2	3,623,130	Sewa Tahun 2017 s/d 2019
0.30%	0.003	81.00	7,455,000	5	9,057,825	Sewa Tahun 2019 s/d 2024
J u m l a h					12,680,955	

- Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 dan Pasal 81 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah antara lain dapat berupa "Sewa". Sedangkan jangka waktu sewa diatur pada pasal 29 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 dan pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 yang dinyatakan bahwa jangka waktu sewa Barang Milik Daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang.
- Berdasarkan surat Wali Kota Medan kepada Para Pemohon telah disampaikan antara lain bahwa Pemko Medan memberikan masa sewa selama 5 (lima) tahun.
- Perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Kota Medan dengan masyarakat akan ditandatangani setelah dilakukan pembayaran sewa oleh masyarakat dan masyarakat telah melakukan penyeteroran ke RKUD PEMKO MEDAN di Bank Sumut Cabang Medan pada rekening No. 100.01.02.019344-0.
- Berkenaan dengan hal tersebut di atas, terlampir disampaikan kepada Bapak Perjanjian Sewa Tanah dimaksud, apabila Bapak menyetujuinya mohon untuk dapat menandatangani.

cat. perkiraan disamping, mohon petunjuk serta arahan dari Bapak selanjutnya.

- Not surat Perjanjian sewa tanah
- Telah di telit. secara atasan
- Malum utk perh tanah

**KEPALA BADAN PENGELOLA
KEUANGAN DAN ASET DAERAH
KOTA MEDAN**



PERJANJIAN SEWA TANAH
ANTARA
PEMERINTAH KOTA MEDAN
DENGAN
Sdr. JONES TJIUNARDI
TENTANG
SEWA SEBAGIAN TANAH DARI SERTIFIKAT HAK PENGELOLAAN
MILIK PEMERINTAH KOTA MEDAN

Nomor : 593.5/4193

Pada hari ini Jumat tanggal dua puluh enam bulan Juni tahun dua ribu dua puluh (26/06/2020) kami yang bertandatangan di bawah ini masing-masing :

- I. Nama : Ir. WIRIYA ALRAHMAN, MM
N I P : 19660712 199003 1 004
Jabatan : Sekretaris Daerah Kota Medan
Alamat : Jalan Kapten Maulana Lubis Nomor 2 Medan

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Medan Selaku Pengelola Barang yang selanjutnya disebut **PIHAK KESATU**.

- II. Nama : JONES TJIUNARDI
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Labu No.3D-H 1 A
Kelurahan Petisah Hulu Kota Kecamatan Medan Baru

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA selanjutnya secara bersama-sama disebut PARA PIHAK, dan masing-masing disebut PIHAK, terlebih dahulu menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai dengan permohonan Saudara Jones Tjiunardi tanggal 03 Juli 2019 hal Permohonan Hak Sewa diatas Tanah HPL Milik Pemko Medan.
2. Bahwa sesuai dengan Surat Sekretaris Daerah Kota Medan Selaku Pengelola Barang Nomor 593.1/7335 Tanggal 15 Agustus 2019 hal Persetujuan Sewa.
3. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
4. Bahwa sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
5. Bahwa sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Medan No.9 Tahun 2012 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
6. Bahwa Sesuai dengan Peraturan Walikota Medan No.43 Tahun 2014

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka PARA PIHAK sepakat dan setuju untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian sewa tanah dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

PASAL 1
LOKASI LAHAN

PIHAK KESATU memberikan Hak Sewa atas sebagian tanah dari sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1 Petisah Tengah Kecamatan Medan Petisah kepada PIHAK KEDUA dengan rincian sebagai berikut:

- Luas : 81 M² (delapan puluh satu meter persegi).
- Terletak : Jalan Nibung Baru Nomor 31
Kelurahan Petisah Tengah Kecamatan Medan Petisah.

PASAL 2
BESARAN SEWA

Besaran sewa terhadap luasan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 sebesar Rp. 12.680.955,- (Dua Belas Juta Enam Ratus Delapan Puluh Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Rupiah).

PASAL 3
JANGKA WAKTU

- (1) Jangka waktu perjanjian ini adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Desember 2019 sampai dengan 01 Desember 2024.
- (2) Perpanjangan sewa berikutnya akan diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk saat itu.
- (3) Dalam hal jangka waktu perjanjian ini akan diperpanjang, maka pihak KEDUA harus mengajukan permohonan tertulis dan perpanjangan dimaksud harus sudah disepakati oleh PARA PIHAK paling lambat 4 (empat) bulan sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir.

PASAL 4
HAK DAN KEWAJIBAN

- (1) PIHAK KESATU berhak:
 - a. menerima pembayaran sewa dari Pihak KEDUA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian ini untuk jangka waktu selama masa perjanjian ini;
 - b. menerima informasi dari PIHAK KEDUA terkait dengan penggunaan tanah paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian ini;
 - c. menolak ataupun menerima permohonan perpanjangan jangka waktu Perjanjian dari PIHAK KEDUA;
 - d. bebas dari segala tanggung jawab, tuntutan dan beban apapun apabila terjadi kerusakan/gangguan yang ditimbulkan dari kegiatan PIHAK KEDUA di atas lokasi lahan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini sehingga menimbulkan kerugian pada Pihak manapun dan/atau

- f. memperoleh objek sewa apabila Pihak KESATU membutuhkan objek tersebut untuk kepentingan umum;
- (2) PIHAK KEDUA berhak menerima sisa pembayaran atas sisa jangka waktu perjanjian yang belum dijalankan tetapi telah dibayar penuh yang dihitung secara proporsional apabila PIHAK KESATU mengakhiri Perjanjian ini sebelum berakhir jangka waktunya disebabkan lokasi lahan akan digunakan untuk kepentingan umum dan/atau kepentingan PIHAK KESATU.
- (3) PIHAK KESATU berkewajiban:
- a. mengembalikan sisa pembayaran atas sisa jangka waktu perjanjian yang belum dijalankan tetapi telah dibayar penuh oleh PIHAK KEDUA yang dihitung secara proporsional apabila PIHAK KESATU mengakhiri Perjanjian ini sebelum berakhir jangka waktunya disebabkan lokasi lahan akan digunakan untuk kepentingan umum dan/atau kepentingan PIHAK KESATU.
 - b. memberitahukan kepada PIHAK KEDUA 3 (tiga) bulan sebelum lahan dipergunakan PIHAK KESATU untuk kepentingan umum.
- (4) PIHAK KEDUA berkewajiban:
- a. membayar sewa kepada Pihak KESATU dengan besaran sewa sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian ini untuk jangka waktu selama masa perjanjian ini;
 - b. membayar sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a dengan menyetorkannya ke Rekening Kas Umum Daerah Pihak KESATU di Bank Sumut Cabang Medan pada rekening 100.01.02.019344-0 dan bukti tanda setoran diserahkan kepada Bendahara Penerimaan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan.
 - c. mengembalikan kondisi lahan seperti semula apabila perjanjian telah berakhir atau lahan tersebut dipergunakan oleh Pihak KESATU untuk kepentingan umum;

PASAL 5 LARANGAN

- (1) PIHAK KEDUA dilarang mengalihkan hak sewa atas objek sewa kepada PIHAK LAIN tanpa sepengetahuan dan izin dari PIHAK KESATU;
- (2) PIHAK KEDUA dilarang mengontrakkan dan menjaminkan bangunan yang menjadi milik PIHAK KEDUA yang berdiri diatas tanah milik PIHAK KESATU kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan izin tertulis dari PIHAK KESATU;
- (3) PIHAK KEDUA dilarang mengubah fungsi / peruntukkan objek sewa sehingga bertentangan dengan RTRW, RTRK, dan RDRTK tanpa sepengetahuan dan izin dari PIHAK KESATU;
- (4) PIHAK KEDUA dilarang mengubah dan/ atau menambah bangunan tanpa sepengetahuan dan izin dari PIHAK KESATU;
- (5) PIHAK KEDUA dilarang mengontrakkan dan menjaminkan objek sewa kepada PIHAK LAIN;

PASAL 6
SANKSI

Apabila salah satu PIHAK melanggar dan/atau tidak mematuhi sebagian maupun seluruh isi perjanjian ini, maka perjanjian ini batal dengan sendirinya.

Pasal 7
PENGAWASAN

Pengawasan terhadap pelaksanaan Perjanjian ini diserahkan kepada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan.

Pasal 8
PERSELISIHAN

- (1) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian ini terdapat perselisihan diantara PARA PIHAK, maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
- (2) Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penyelesaiannya akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, dan PARA PIHAK memilih domisili hukum kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kota Medan.

PASAL 9
PENUTUP

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan ditentukan kemudian oleh PARA PIHAK, serta dituangkan secara tertulis dalam suatu Addendum, yang disepakati dan ditandatangani oleh PARA PIHAK, serta merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) asli, diberi materai cukup dan masing-masing sama isinya serta mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi PARA PIHAK setelah ditandatangani.

PIHAK KEDUA,



JONES TJUNARDI

PIHAK KESATU,
SEKRETARIS DAERAH KOTA MEDAN
Sebagai Pengelola Barang,



Mr. WIRIYA ALRAHMAN, MM
PEMBINA UTAMA MADYA
NIP. 19660712 199003 1 004



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : MAYDINA ULFAH
NPM : 1606200321
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/HUKUM PERDATA
JUDULSKRIPSI : PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH
HAK PENGELOLAAN DI KOTA MEDAN
(Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).

Pembimbing : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., CN., Mkn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
11 Juli 2020	Judul Skripsi	
09 Agustus 2020	Rumusan Masalah	
05 Agustus 2020	Tempat Penelitian	
10 Agustus 2020	Perbaiki Penulisan	
19 Agustus 2020	Perbaiki Abstrak, kesimpulan dan Saran	
20 Agustus 2020	Perbaiki kembali	
24 Agustus 2020	Daftar pustaka	
29 Agustus 2020	Bedah Buku	
31 Agustus 2020	Revisi dan Sidang	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., MKn)