

BAB 3

PENUTUP

3.1. Kesimpulan

- 3.1.1. Sertipikat HGB Nomor 20/Gelora diperoleh PT Indobuildco berdasarkan SK Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor 181/HGB/DA/72 tanggal 3 Agustus 1972, yang berlaku untuk jangka waktu 30 tahun dan akan berakhir pada tanggal 4 Maret 2003. Kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Gelora tersebut dipecah menjadi sertipikat HGB Nomor 26/Gelora dan 27/Gelora pada tahun 1973. Selanjutnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu kedua sertipikat HGB tersebut, PT Indobuildco mengajukan perpanjangan jangka waktunya. Atas dasar pertimbangan bahwa semua syaratnya telah dipenuhi, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Keputusannya tanggal 13 Juni 2002 Nomor 016/10/550.2-09.01-2002 dan Nomor 017/11-570.2-09.01-2002, diberikanlah perpanjangan jangka waktu berlakunya HGB Nomor 26 dan 27/Gelora tersebut dengan jangka waktu 20 tahun yaitu hingga tanggal 4 Maret 2023. Pemberian HGB Nomor 26/Gelora dan 27/Gelora serta pemberian perpanjangan jangka waktunya telah sesuai dengan ketentuan Hukum Tanah Nasional yang berlaku adalah sah menurut hukum. Selanjutnya Diktum Keenam SK KBN Nomor 169/HPL/BPN/89 yang mengatakan bahwa tanah-tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang haknya belum berakhir, baru akan termasuk di dalam Hak Pengelolaan pada saat berakhirnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut. Sedangkan tanah HGB Nomor 26 dan 27/Gelora pada saat itu masih merupakan tanah hak yang berlaku hingga tanggal 4 Maret 2003 dan PT Indobuildco sebagai pemegang hak yang telah memenuhi syarat, berdasarkan ketentuan peraturan

perundang-undangan pertanahan memiliki hak untuk memperpanjang jangka waktunya tersebut.

- 3.1.2. Hak Pengelolaan Nomor 1/Gelora diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 kepada Sekretariat Negara Republik Indonesia Cq Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan. Diatas tanah Hak Pengelolaan tersebut, telah terdapat hak-hak atas tanah yang lahir atau telah ada sebelumnya, yaitu antara lain tanah Hak Guna Bangunan Nomor 26/Gelora dan Hak Guna Bangunan Nomor 27/Gelora yang masih terdaftar atas nama PT Indobuildco. Negara dapat memberikan HPL apabila terhadap tanah tersebut tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lain. Berdasarkan hal tersebut, Keputusan Presiden Nomor 4 tahun 1984 yang menetapkan bahwa tanah yang diperuntukkan dalam rangka penyelenggaraan Asean Games IV tahun 1962 tersebut merupakan asset dari Negara Republik Indonesia yang penguasaannya dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Sekretariat Negara Cq Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan, tidak dapat dilaksanakan secara langsung terhadap tanah-tanah yang telah dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain, termasuk di dalamnya adalah bidang-bidang tanah HGB Nomor 26 dan 27/Gelora yang masih terdaftar atas nama PT Indobuildco. Dengan demikian HPL baru dapat diterapkan jika HGB tersebut telah berakhir dan tanah menjadi tanah Negara yang *clean and clear*. Selain itu Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah melampaui wewenangnya dimana dalam Diktum Putusan Kedua Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 169/HPL/BPN/89 yang mengatakan bahwa menerima pelepasan tanah-tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang nomor sertifikatnya, letak dan luasnya serta yang akan berakhir haknya dan pada saat berakhirnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut, baru

tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Sedangkan PT Indobuildco tidak pernah menyatakan melepaskan haknya kepada Negara, demikian pula tidak pernah memberikan kuasa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menyatakan melepaskan haknya kepada Negara.

3.2. Saran

- 3.2.1. Sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dimana pendaftaran tanah ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yaitu berupa sertipikat tanah. Sehubungan hal tersebut hendaknya sebelum menerbitkan hak atas bidang yang dimohonkan, Badan Pertanahan Nasional dapat melihat apakah tanah-tanah yang dimohonkan haknya tersebut masih terdapat hak lain atau tidak. Apabila diatas tanah yang dimohonkan tersebut masih terdapat hak orang lain, pemohon terlebih dahulu harus membebaskan hak-hak atas tanah yang masih ada tersebut atau dapat melakukan pencabutan hak dengan memberikan ganti rugi yang layak kepada pemegang hak atas tanah. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara kita.
- 3.2.2. Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan suatu hak atas tanah yang diatasnya masih terdapat hak orang lain, sebaiknya tidak mencantumkan klausul yang mengatakan bahwa hak tersebut akan berlaku apabila hak-hak atas tanah yang diatasnya telah berakhir, seperti halnya dalam kasus ini, dimana dalam diktum keputusan kepala Badan Pertanahan Nasional mengenai pemberian Hak Pengelolaan kepada Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan Cq Sekretariat Negara Republik Indonesia disebutkan bahwa tanah-tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang belum berakhir, baru akan termasuk dalam Hak Pengelolaan pada saat berakhirnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut. Sedangkan pemegang Hak Guna Bangunan sesuai

ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengatakan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan yang telah memenuhi syarat-syarat memiliki hak untuk memperpanjang haknya tersebut, begitupun halnya dengan PT Indobuildco sebagai pemegang Hak Guna Bangunan yang telah memenuhi semua persyaratan berhak untuk mengajukan permohonan perpanjangan atas kedua Hak Guna Bangunan yang terdaftar atas namanya tersebut.

