

Status hukum tanah hak pengelolaan akibat perpanjangan hak guna bangunan yang terbit lebih dahulu sebelum lahirnya hak pengelolaan : analisis terhadap perpanjangan hak guna bangunan PT. Indobuildco

Setyowantini, author

Deskripsi Dokumen: <https://lib.ui.ac.id/bo/uiibo/detail.jsp?id=88453&lokasi=lokal>

Abstrak

Dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 15 Agustus 1989 No. 169/HPL/BPN/89 telah diberikan Hak Pengelolaan atas nama SEKRETARIAT NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq BADAN PENGELOLA GELANGGANG OLAH RAGA SENAYAN, atas tanah seluas 2.664.210 M2, terletak di Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, yang selanjutnya didaftarkan haknya dan terbit Sertipikat HPL NO.1/Gelora. Atas bidang tanah yang diberikan HPL No.1/Gelora tersebut sebelumnya telah lahir hak-hak atas tanah, antara lain HGB No.26/Gelora dan HGB No.27/Gelora. Kedua HGB tersebut merupakan pecahan HGB No. 20/Gelora tercatat atas nama PT. INDOBUILDCO yang diberikan berdasarkan :Keputusan Direktur Jenderal Agraria tanggal 3 Agustus 1972 No. SK 181/HGB/DA/72 dengan dasar pertimbangan tanah tersebut adalah Tanah Negara yang telah dikuasai pemohon atas dasar Penunjukan dan Pemberian Ijin Menggunakan Tanah dari Gubernur DKI Jakarta sesuai Keputusan tanggal 21 Agustus 1971 No. I744/A/K/B/BKD/71.

Berkenaan di atas areal yang diberikan HPL No.1/Gelora tersebut di atasnya telah terdapat hak-hak atas tanah, maka dalam Keputusan pemberian HPL tercantum Diktum yang menyatakan bahwa tanah-tanah HGB dan HP yang haknya belum berakhir baru akan termasuk di dalam HPL pada saat berakhirnya HGB dan HP tersebut. HGB No.26/Gelora dan HGB No.27/Gelora akan berakhir haknya tanggal 4 Maret 2003, namun sebelum berakhir haknya kedua HGB tersebut telah diperpanjang haknya oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta dengan SK masing masing tanggal 13 Juni 2002 No. 016/11.550.2-09.012002 dan No. 017/11.550.2-09.0112002 dan kedua HGB tersebut diperpanjang di atas tanah Negara, tidak di atas HPL NO.1/Gelora. Pemberian perpanjangan kedua HGB tersebut telah menimbulkan keberatan bagi pemegang HPL No.1/Gelora karena perpanjangan kedua HGB tersebut tidak melalui ijin pemegang HPL NO.1/Gelora dan dalam SK Perpanjangan HGB tidak diterangkan keberadaan HGB tersebut di atas HPL No.1/Gelora.

Menurut Hukum Tanah Nasional HPL diberikan di atas tanah Negara, apabila di atasnya terdapat hak atas tanah pihak lain, maka penerima hak terlebih dahulu berkewajiban membebaskan bidang tanah tersebut dan selanjutnya pemberian hak di atas HPL berdasarkan adanya perjanjian. Akibat pemberian perpanjangan HGB No.26/Gelora dan HGB No.27/Gelora di atas tanah Negara sebelum jangka waktu haknya berakhir maka apa yang diamanatkan dalam SK No. 169/HPL/BPN/89 tidak terpenuhi, sehingga bidang-bidang tanah HGB No.26/Gelora dan HGB No.271/Gelora belum termasuk dalam HPL No. 1/Gelora.