

## HGB THM Tidak Diperpanjang, Agustus Kawasan Itu Milik Pemkot



<https://rakyatkaltara.prokal.co/>

**TARAKAN** - Pemkot Tarakan tidak memperpanjang hak guna bangunan (HGB) pasar tempat hiburan masyarakat (THM) kepada pengelola saat ini. Keputusan itu diambil setelah mendengarkan masukan dari kejaksaan dan instansi terkait pada rapat di ruang kerja wali kota Tarakan, Selasa (16/3).

Wali Kota Tarakan Khairul, (17/3) mengatakan, tidak ada celah hukum untuk memperpanjang HGB karena di lahan milik Pemkot itu sudah berdiri bangunan. Sementara HGB diberikan terhadap lahan kosong untuk membangun.

Dengan keputusan itu, setelah berakhir masa HGB pada 11 Agustus 2021, secara otomatis kawasan tersebut menjadi milik Pemkot. Keputusan tersebut sekaligus jawaban atas permohonan pengelola tenant yang meminta untuk diperpanjang.

Meski demikian, pelaku usaha yang menempati tenant di kawasan THM saat ini boleh menempatnya dengan sistem sewa. Pemkot Tarakan memprioritaskan mereka yang menempati tenant saat ini. "Sewa maksimal 5 tahun. Setelah 5 tahun boleh diperpanjang," ungkap Khairul.

Pemkot juga sudah menyiapkan skenario pengembangan pasar THM setelah mengambil alih pengelolaannya. Langkah awal akan dilakukan renovasi bangunan di bagian tengah. Ada juga skenario lebih besar, di mana pasar THM akan dirancang menjadi pasar modern seperti Pasar Rumpit di Jakarta.

Namun, Pemkot masih akan melihat perkembangan ke depan. Jika tidak ada pelaku usaha yang ingin menyewa tenant, Pemkot telah menyiapkan skenario merehabilitasi kawasan tersebut secara keseluruhan. Untuk pembangunan pasar modern atau lebih dikenal dengan mal, Pemkot telah merancang skema pembiayaannya.

Opsi pertama adalah mengharapkan pendanaan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat "Kita ingin bangun pasar modern seperti Pasar Rumpit itu, di bawahnya

pasar modern, di atasnya ada apartemen. Tapi itu yang bangun pusat, setelah selesai, dikasih ke kita,” ungkapnya.

Opsi kedua dengan *build operational transfer* (BOT)<sup>1</sup> dari pihak swasta. Khairul menyebut, opsi ini sedang diseriusi Pemkot Tarakan dengan melobi sejumlah investor yang ingin membangun mal di Tarakan. Namun, berjalannya opsi kedua ini tergantung dari hasil opsi pertama.

### Sumber Berita:

- rakyatkaltara.prokal.co; HGB THM Tidak Diperpanjang, Agustus Kawasan Itu Milik Pemkot; Kamis, 18 Maret 2021.
- korankaltara.com ; HGB THM Berakhir 11 Agustus, Pemkot Berencana Bangun Mall; Jumat 19 Maret 2021.

### Catatan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 35 UUPA mengatur bahwa:
  1. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
  2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
  3. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.
  1. Pasal 5 ayat (1) mengatur bahwa Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada: a. instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah; c. badan usaha milik negara f badan usaha milik daerah; d. badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah; e. Badan Bank Tanah; atau f. badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.
  2. Pasal 7 ayat (1) mengatur bahwa Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:
    - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
    - b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
    - c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.
  3. Pasal 8 ayat (1) mengatur bahwa Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan

---

<sup>1</sup> *build operational transfer* (BOT) atau dalam istilah yang digunakan dalam Permendagri 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dikenal dengan istilah Bangun Guna Serah (BGS) adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada: a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau b. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.

4. Pasal 36 mengatur bahwa Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi: a. Tanah Negara; b. Tanah Hak Pengelolaan; dan c. Tanah hak milik.
5. Pasal 38 ayat (2) mengatur bahwa Hak guna bangunan di atas Tanah Hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
6. Pasal 40 ayat (2) mengatur bahwa hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
7. Pasal 46 mengatur bahwa hak guna bangunan hapus karena:
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
  - b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
    1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
    2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
    3. cacat administrasi; atau
    4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
  - d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
  - f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
  - g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
  - h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
  - i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
  - j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.
8. Pasal 47 ayat (3) menyatakan hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.