

Pemkot Tarakan Digugat Tenant THM



<https://benuanta.co.id/>

TARAKAN - Tenant THM Plaza menggugat Pemkot Tarakan secara perdata terkait dengan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri (PN) Tarakan. Sidang perdana berlangsung Kamis (1/2). Namun sidang harus ditunda, lantaran pihak tergugat yaitu Pemkot Tarakan dan pengembang tidak hadir.

Dalam petitumnya¹, para penggugat menyatakan menurut hukum surat perihal status bangunan ruko dan plaza di Pusat Perbelanjaan Tarakan Nomor 591/142/Pem/1996 tanggal 15 Maret 1996 berkekuatan Hukum mengikat dan harus dipatuhi atau dipenuhi oleh tergugat.

Kuasa Hukum Tenant THM, Marihot GT Sihombing mengatakan, para tenant melayangkan gugatan perdata untuk menuntut haknya yang mana kompensasi jika tergugat tak memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB)² THM Plaza.

Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang tidak memberikan rekomendasi/persetujuan tertulis tentang perpanjangan hak guna bangunan (HGB) objek sengketa kepada penggugat selaku pemegang HGB rumah toko (ruko) yang berlokasi di Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Plaza sebagaimana disebutkan dalam surat perihal status bangunan ruko dan plaza Nomor 591/142/Pem/1996 tanggal 15 Maret 1996, sehingga menimbulkan kerugian materiel bagi penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Dilanjutkannya, kompensasi harus tetap diberikan meski HGB THM Plaza dilakukan alih fungsi lain. Saat ini tercatat sekitar 60 tenant masih membangun usahanya di atas lahan sengketa itu, meski ia baru menerima 15 tenant untuk melakukan gugatan.

Meskipun sengketa antara pihak tenant THM Plaza dan Pemkot Tarakan sudah sesuai di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Bahkan sudah menghasilkan putusan melalui

¹ Petitum adalah tuntutan apa saja yang dimintakan oleh pengugat kepada hakim untuk dikabulkan

² Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun

Peninjauan Kembali (PK) dan dimenangkan Pemkot Tarakan. Namun Marihot menilai putusan tersebut merupakan konteks yang berbeda.

Kalau di sini kita bicara perdatanya. Jadi dalam perkara ini kami hanya mempertanyakan mana komitmen Pemerintah Kota yang saat itu menyatakan akan memprioritaskan pemegang HGB. Kemudian kalau tidak diperpanjang akan diberikan kompensasi,” tambahnya.

Sumber Berita:

- benuanta.co.id; Pemkot Tarakan Digugat Tenant THM; Jumat, 2 Februari 2024;
- prokal.co; Gugat Perda Tarakan, Tenant Di THM Plaza Tuntut Ganti Rugi Rp 28 Miliar; Jumat, 2 Februari 2024;

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 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.