

**KEWAJIBAN HUKUM PT. KARYAJATI MEGATAMA (TIARA GROSIR)
TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG MENGENAI HABISNYA HAK
GUNA BANGUNAN (HGB) ATAS ASET MILIK PEMERINTAH KOTA
DENPASAR**

Oleh
Ni Wayan Ida Yuliana Pertiwi
Nyoman Satyayudha Dananjaya
Program Kekhususan Hukum Pemerintahan
Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

One of the Government of Badung assets is submitted to Government of Denpasar on December 31, 1992 the building right to be used by Tiara Grosir with length the building right is 20 years. But the period of building rights Tiara Grosir has ended with non compliance with the application for extension the building rights and with the supreme court decision. In the context the authors formulate what is the obligation of PT. Karyajati Megatama (Tiara Grosir) after the verdict of supreme court number 208/K/TUN/2013. This paper using empirical legal research with the primer data source's form interview and secunder data source's form literature review. Abolishment of building rights can occur because of a period which has ended or revoked for public interest. Same with The Tiara Grosir case is the extension of its building right can't be met by government of Denpasar because The government of Denpasar plan to used the land, with this decision the land is return to the government of Denpasar as the rights holder manager and then obligad to vacate the land by the issuance of Supreme Court Decision No. 2018/K/TUN/2013

Key Word: building right, tiara grosir, the government of denpasar.

ABSTRAK

Salah satu aset Pemerintah Daerah Badung yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Denpasar pada 31 Desember 1992 dimanfaatkan Hak Guna Bangunannya oleh Tiara Grosir dengan lamanya Hak Guna Bangunan yaitu 20 tahun. Namun jangka waktu Hak Guna Bangunan pihak Tiara Grosir telah berakhir dengan tidak dipenuhinya permohonan perpanjangan HGB serta dengan sudah keluarnya putusan MA. Berkaitan dengan hal tersebut penulis merumuskan apakah yang menjadi kewajiban dari PT. Karyajati Megatama (Tiara Grosir) setelah adanya putusan MA No. 208/K/TUN/2013. Dalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan sumber data primer berupa wawancara dan sumber data sekunder berupa studi pustaka. Hapusnya Hak Guna Bangunan dapat terjadi antara lain karena jangka waktu yang telah berakhir ataupun dicabut untuk kepentingan umum. Sama halnya dengan kasus Tiara Grosir ini yang pengajuan perpanjangan Hak Guna Bangunannya tidak dapat dipenuhi oleh Pemerintah Kota Denpasar dikarenakan adanya rencana dari pihak Pemerintah Kota Denpasar untuk menggunakan lahan tersebut, dengan keputusan tersebut maka tanah tersebut akan kembali kepada Pemerintah Kota Denpasar selaku pemegang Hak Pengelolaan dan Pihak Tiara Grosir selanjutnya berkewajiban untuk mengosongkan lahan tersebut dengan telah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung No. 208/K/TUN/2013.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Tiara Grosir, Pemerintah Kota Denpasar

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Pada tanggal 31 Desember 1992 terjadi penyerahan aset Pemerintah Daerah Tingkat II Badung kepada Pemerintah Daerah Kota Madya Tingkat II Denpasar, hal tersebut terjadi dikarenakan pindahnya pusat Pemerintahan Badung dari Denpasar ke Mangupura. Terdapat sekitar 35 aset Kabupaten Badung yang diserahkan kepada Kota Denpasar. Salah satu aset yang diserahkan yakni tanah bekas kuburan Cina di Balun Denpasar Barat dimana dimanfaatkan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan pemegang hak adalah PT . Karyajati Megatama (sebagai pengelola pertokoan Tiara Grosir), lamanya HGB adalah 20 tahun (12 Desember 1991 sampai dengan 12 Desember 2011) Nomor sertifikat No. 13 Desa Pemecutan .

Pada tanggal 30 Juni 2011 pihak Tiara Grosir mengirim surat kepada Bapak Walikota Kota Denpasar perihal Perpanjangan HGB atas nama PT. Karyajati Megatama. Tanggal 19 Agustus 2011 surat tersebut dibalas oleh Pemerintah Kota Denpasar yang dimana surat tersebut menyatakan bahwa Perpanjangan HGB tersebut tidak dapat dipenuhi. Tidak dapat dipenuhinya perpanjangan Hak Guna Bangunan Tiara Grosir oleh Pemerintah Kota Denpasar, Direktur PT. Karya Megatama (Lisa Megawati) mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Di tingkatan tersebut pihak Tiara kalah, kemudian membawa kasus tersebut ke PTTUN Surabaya di tingkat lebih tinggi ini Tiara menang. Namun kasus itu kemudian bergulir ke tingkat Mahkamah Agung karena Pemerintah Kota Denpasar keberatan atas putusan tersebut. Hingga akhirnya kasus itu dibawa ke Mahkamah Agung, alasan banding yang dilakukan Tiara saat itu adalah untuk mempertahankan tenaga kerja yang ada sedangkan Pemerintah Kota Denpasar beralasan bahwa lahan tersebut akan dibangun gedung pelayanan publik. Putusan MA No. 208K/TUN/2013 tertanggal 13 Mei 2013 telah memenangkan Pemerintah kota Denpasar sebagai pemilik lahan dengan No. HPL 1 Desa Pemecutan Kaja. Atas putusan Mahkamah Agung tersebut pihak Tiara Grosir kembali melakukan upaya hukum yakni mengajukan Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung (MA) pada tanggal 25 Maret 2014.

1.2 Tujuan Penulisan

Tulisan ini hendak menjabarkan kewajiban dari PT. Karyajati Megatama (Tiara Grosir) setelah adanya putusan Mahkamah Agung No. 208/K/TUN/2013..

II. Hasil dan Pembahasan

2.1 Metode Penelitian

Tulisan ini merupakan jenis penelitian hukum empiris, dengan sifat penelitian deskriptif, pendekatan viktimologis, sumber data yaitu data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa studi pustaka dan analisis data dengan teknik analisis kualitatif, komprehensif dan lengkap. Analisis kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif. Komprehensif artinya analisis data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian.¹

2.2 Alasan Mendasar Tidak Dapat Dipenuhinya Perpanjangan Hak Guna Bangunan Tiara Grosir oleh Pemerintah Kota Denpasar

Perpanjangan Hak Guna Bangunan Tiara Grosir atas aset milik Pemerintah Kota Denpasar tersebut tidak dapat dipenuhi dikarenakan adanya rencana pemanfaatan aset tersebut dimana oleh Pemerintah Kota Denpasar akan dimanfaatkan untuk kepentingan pelayanan publik dengan dasar tersebut maka pihak Tiara Grosir diminta menyerahkan tanah dimaksud sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Disamping itu sesuai PP 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, pada pasal 27 ayat (1) disebutkan bahwa : “Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.” Berakhirnya Hak Guna Bangunan Tiara Grosir tanggal 12 Desember 2011 Sedangkan surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Tiara Grosir adalah tanggal 30 Juni 2011. Dengan dasar tersebut saja Pemerintah Kota Denpasar sudah beresalan untuk tidak memenuhi perpanjangan HGB Tiara Grosir.

2.3 Kewajiban dari PT. Karyajati Megatama (Tiara Grosir) setelah adanya Putusan MA No. 208/K/TUN/2013

Dengan telah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung No. 208K/TUN/2013 maka pihak Tiara Grosir berkewajiban untuk mengosongkan lahan tersebut dengan menghentikan segala kegiatan di atas lahan tersebut dan selanjutnya menyerahkan

¹ Adulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. h. 126-127

kembali lahan tersebut kepada Pemerintah Kota Denpasar selaku pemegang Hak Pengelolaan (HPL) .

Ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa “Apabila Hak Guna Bangunan Atas Tanah hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan”. Jika pihak Tiara Grosir beralasan memikirkan nasib karyawannya sehingga ingin menunda eksekusi maka hal tersebut sangat tidak masuk akal karena tanggungjawab terhadap karyawan tetap berada pada pihak manajemen Tiara Grosir yang dimana Pemerintah Kota menyarankan untuk menyalurkan karyawan Tiara Grosir pada grup Tiara yang lainnya sehingga tidak terjadi Pemutusan Hubungan Kerja. Jadi pihak Pemerintah Kota Denpasar berkewajiban untuk tetap menjalankan putusan Mahkamah Agung dengan tetap mengeksekusi lahan tersebut.

2.4 Keberlakuan Putusan Mahkamah Agung pada upaya Peninjauan Kembali yang dilakukan pihak Tiara Grosir

Upaya hukum peninjauan kembali dimungkinkan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara perdata maupun pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan kepada Mahkamah Agung (Pasal 24 ayat 1 UU No. 48 Tahun 2009, Pasal 34 & 66 UU No. 5 Tahun 2004). Mahkamah Agung memeriksa dan memutus peninjauan kembali tersebut pada tingkat pertama dan terakhir atas putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang disertai dengan alasan-alasan.² Alasan-alasan pengajuan peninjauan kembali terdapat pada pasal 67 UU No. 14 Tahun 1985. Peninjauan kembali menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., merupakan upaya hukum terhadap putusan tingkat akhir dan putusan yang dijatuhkan di luar hadir tergugat (*verstek*), dan yang tidak lagi terbuka kemungkinan untuk mengajukan perlawanan.³

² Sudikno Mertokusumo, 2010, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta, h. 41.

³ R. Soeroso, *Praktik Hukum Acara Perdata, Tata Cara, Proses Persidangan, cet.1*, Sinar Grafika, Jakarta, h.92.

Jadi Tidak ada alasan untuk Tiara Grosir meminta penundaan proses eksekusi sampai keluarnya putusan peninjauan kembali yang sedang diajukan pihak manajemen Tiara Grosir karena putusan Mahkamah Agung Nomor 208 K/TUN/2013 tanggal 30 Mei 2013 sudah berkekuatan hukum tetap yang artinya tidak berpengaruh apapun terhadap peninjauan kembali yang sedang diajukan sehingga proses eksekusi masih tetap dapat dilaksanakan oleh pihak yang berwenang.

III. Kesimpulan

Dengan sudah keluarnya putusan Mahkamah Agung Nomor 208 K/TUN/2013 tanggal 30 Mei 2013 yang mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi yaitu Walikota Denpasar . Putusan Mahkamah Agung ini membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 95/B/2012/PT.TUN.SBY tanggal 24 September 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 14/G/2011/PTUN.DPS tanggal 26 April 2012. Dimana dengan keluarnya putusan MA tersebut maka pihak Tiara Grosir wajib mengosongkan lahan dengan menghentikan segala kegiatan diatas lahan tersebut, terkait lahan tersebut akan digunakan untuk pelayanan publik oleh Pemerintah Kota Denpasar. Pemerintah Kota Denpasar sebagai pemegang HPL tetap melaksanakan eksekusi walaupun pihak Tiara Grosir sedang mengajukan PK.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, Hukum Acara Perdata Indonesia, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- R. Soeroso, 1994, Praktik Hukum Acara Perdata, Tata Cara, Proses Persidangan, cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta.

Instrumen Hukum

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
- Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 208 K/TUN/2013