

TANAH DENGAN HAK PENGELOLAAN DI KOTA MEDAN

Tetty Marlina Tarigan¹, Mhd Al Amin Bintang²,

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

e-mail: tettymarlina@uinsu.ac.id¹, aminbintang812@gmail.com²

Abstrak – Kota Medan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di Sumatera Utara menghadapi tantangan dalam pengelolaan tanah yang efektif dan berkelanjutan. Sistem hak pengelolaan tanah yang mencakup hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai memainkan peran penting dalam pengaturan dan pemanfaatan tanah di wilayah ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi dan menganalisis berbagai jenis hak pengelolaan tanah di Kota Medan, serta untuk menilai dampaknya terhadap pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan di kota tersebut. Metode penelitian yang digunakan meliputi studi literatur dan analisis data primer, termasuk wawancara dengan pemangku kepentingan terkait seperti pemerintah daerah, pengembang properti, dan masyarakat lokal. Data sekunder dari lembaga terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga digunakan untuk mendukung analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berbagai jenis hak pengelolaan tanah di Kota Medan memberikan fleksibilitas yang diperlukan untuk memfasilitasi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Hak guna bangunan banyak digunakan untuk pengembangan komersial dan perumahan, sementara hak pakai menjadi solusi bagi pemukiman informal. Meskipun demikian, kompleksitas pengaturan hukum dan tantangan administratif masih menjadi hambatan yang perlu diatasi.

Kata Kunci: pengelolaan tanah, regulasi, dan kota Medan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset nasional Indonesia yang menjadi landasan kemajuan negara menuju masyarakat yang lebih adil dan makmur. Oleh karena itu, penggunaannya harus didasarkan pada konsep-konsep yang muncul dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam skenario ini, harus dihindari upaya-upaya yang mengubah tanah menjadi barang dagangan, objek spekulasi, dan hal-hal lain yang melanggar cita-cita yang tertuang dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

Hak Pengelolaan melimpahkan kewenangan pelaksanaan sebagian Hak Penguasaan Negara atas tanah kepada instansi yang ditunjuk. Pemerintah atau badan hukum mempunyai hak pengelolaan. Pihak berwenang Kewenangan yang dipercayakan kepadanya adalah merencanakan penggunaan tanah dan menunjuk Badan Hukum atau orang yang mempunyai hak tertentu atas tanah berdasarkan UUPA, misalnya hak guna bangunan.

Hak Pengelolaan adalah penguasaan langsung Negara atas tanah, sehingga pemegangnya dapat memutuskan peruntukan dan penggunaannya, melaksanakan tugas, dan menyerahkan kepemilikannya. Pihak ketiga diberikan hak guna tanah selama 6 tahun dan menerima pendapatan tahunan atau pembayaran wajib. Otoritas agraria dapat menyediakan sumber keuangan bagi daerah.

Pemerintah Kota Medan, Badan Hukum Publik yang didirikan oleh pemerintah, dapat menerbitkan Hak Pengelolaan atas permohonan dari perseorangan yang memenuhi syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Permohonan diajukan ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Jika setiap kriteria ditentukan. Apabila Pemerintah Daerah memenuhi permohonan pemberian hak, maka diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Untuk memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan, Pemerintah Daerah harus mendaftarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pemerintah Kota Medan sebagai pemegang Hak Pengelolaan menentukan syarat-syarat pemberian hak guna tanah kepada badan hukum atau pihak ketiga. Perjanjian hibah memberikan Hak Pengelolaan kepada badan hukum atau pihak ketiga melalui Surat Perjanjian, dengan mengalihkan sebagian tanah dari Pemerintah Kota Medan kepada mereka.

Menurut warga, alasan Pemko Medan adalah HGB warga di kawasan Petisah Tengah berada di atas tanah Hak Pengelolaan Tanah (HPL) milik Pemko Medan yang harus dikelola sesuai Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Daerah Propinsi Permasalahan dualitas kepemilikan HGB berada di atas HPL dan harus segera diatasi.

Pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang apabila haknya telah habis masa berlakunya, tidak dapat dialihkan melalui jual beli, kecuali jika diperpanjang atau diperbaharui. Dalam prakteknya peralihan dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan hak baru berdasarkan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris sebagai bukti peralihan hak melalui jual beli Hak Pakai. Bangunan gedung yang sudah habis masa haknya memerlukan persetujuan atau rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Pemerintah Kota Medan. Pemahaman yang lebih menyeluruh tentang HPL sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Pasal 2 ayat. (3) Surat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pengertian HPL menunjukkan hal itu (Santoso, 2013).

- a. Hak Pengelolaan mengacu pada yurisdiksi negara atas tanah dan bukan hak atas tanah.
- b. Hak Pengelolaan merupakan penyerahan sebagian hak penguasaan negara. di atas bumi.
- c. Kewenangan dalam Hak Pengelolaan adalah merancang peruntukan dan penggunaan tanah, memanfaatkan tanah untuk melaksanakan kewajibannya, menyerahkan sebagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, dan/atau bekerja sama dengan pihak lain.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan meliputi studi literatur dan analisis data primer, termasuk wawancara dengan pemangku kepentingan terkait seperti pemerintah daerah, pengembang properti, dan masyarakat lokal. Data sekunder dari lembaga terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga digunakan untuk mendukung analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hak milik

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang menjamin dan melindungi hak-hak warga negara, termasuk hak warga negara untuk memperoleh, memiliki, dan menggunakan hak milik. Yang diwariskan berarti kepemilikan atas tanah dapat terus berlangsung sepanjang pemiliknyamasih hidup, dan apabila pemiliknya meninggal duniahak milik tersebut dapat terus berlanjut kepada ahli warisnya sampaisyarat-syarat terhadap obyek hak milik. bertemu. Hak yang lebih kuat atau hak milik atas tanah, lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dilindungi dari campur tangan pihak lain, dan tidak mudah dicabut.Penuh yaitu Hak penguasaan atas tanah memberikan kekuasaan yang paling luas kepada pemiliknya dibandingkan dengan hak atas tanah.

Yang lain mungkin merupakan perusahaan induk dari hak atas tanah lainnya, bukan merupakan perusahaan induk dari hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Hak kepemilikan tanah dapat dipegang oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan kepemilikan tanah, seseorang harus memperhatikan tujuan sosial dari tanah tersebut, yaitu. dalam penggunaan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan kondisi dan karakter tanah. Adanya keseimbangan antara kepentingan

pribadi dan kepentingan bersama, dan untuk meningkatkan kesuburan serta menghindari kerugian maka tanah harus dikelola dengan baik. Dilihat dari namanya, hak kepemilikannya tidak terbatas. Selama tidak ada batasan formal, kekuasaan pemiliknya tidak terbatas. Pemiliknya bebas menggunakan tanahnya. Ada pantangan yang berlaku bagi masyarakat secara umum dan juga khusus yaitu negara bertetangga, harus bersebelahan, harus saling menghargai, tidak boleh memperkosa. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak miliksangat penting bagi negara, bangsa, dan bangsa Indonesia karena.

Hak milik diatur dalam UUPA pasal 20-27. Pasal 20 menyatakan bahwa hak milik bersifat turun-temurun, yaitu hak yang paling kuat dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh masyarakat atas tanah, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6. Kata “turun-temurun” dapat diartikan bahwa tanah itu dapat diwariskan kepada orang lain. ahli waris. kata-kata "yang paling kuat dan lengkap" dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak lainnya. Yang paling kuat dapat diartikan sebagai hak untuk memiliki dan/atau mengelola tanah untuk jangka waktu yang tidak terbatas menurut daftar real estat. Penuh sama dengan hak, yaitu paling luas dan bisa lebih tua dibandingkan hak lainnya. Selain itu, hak milik juga mempunyai misi sosial. Kepemilikan dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan ketentuan pasal 22 UUPA terlihat ada tiga hal yang mendasari timbulnya kepemilikan tanah, yaitu:

1. Menurut hukum adat; Penciptaan properti berdasarkan hukum adat biasanya diakibatkan oleh penebangan hutan yang berada di bawah tanah bersama masyarakat adat. Hal itu diatur dengan peraturan pemerintah. Terkait ketentuan ini, perlu diketahui bahwa peraturan pemerintah terkait belum terbit sama sekali.
2. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; Hal ini dilakukan berdasarkan ketentuan konversi dalam UUPA. Dalam ketentuan ini, belum ada pemilik yang diterbitkan berdasarkan Pasal 50 (1) UUPA. Berdasarkan ketentuan tersebut, beberapa hak atas tanah yang telah ada sebelum dan sesudah berlakunya UUPA dapat diubah menjadi hak milik apabila pemegang haknya memenuhi syarat-syarat hak milik berdasarkan UUPA.
3. Sesuai dengan keputusan dewan; Hak milik itu timbul dari keputusan pemerintah, yang diawali dengan pengajuan permohonan kepada Kantor Pertanahan, yang mengambil keputusan untuk memberikan hak milik kepada pemohon. Setelah itu, pemohon wajib mendaftarkan haknya kepada kepala badan pemerintah daerah/kantor pertanahan kota, didaftarkan dalam pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah, pendaftaran keputusan penerbitan hak milik. pembuatan hak atas tanah.

Kota Medan secara geografis terletak pada 2 27'-2 47' Lintang Utara dan 98 35'-98 44' Bujur Timur. Kota Medan terletak di bagian utara Provinsi Sumatera Utara, dengan topografi ke arah timur laut dan ketinggian 2,5 hingga 37,5 meter di atas permukaan laut. Kota Medan mempunyai luas wilayah 265,10 km² dan secara administratif terdiri dari 21 kecamatan dan 151 kelurahan. Sarana dan prasarana transportasi Kota Medan terdiri atas prasarana transportasi darat, laut, dan udara. Moda transportasi lainnya adalah kereta api. Selain itu, infrastruktur listrik, gas, telekomunikasi, air bersih, dan Kawasan Industri Medan (KIM) I yang terletak di sepanjang jalur pelayaran Selat Malaka juga tersedia. Kota Medan adalah ibu kota provinsi Sumatera Utara. kedudukannya yang strategis.

Tatanan zonasi Kota Medan secara tegas menetapkan beberapa wilayah wilayah berdasarkan zonanya yang tata kelola, peruntukannya, dan pemanfaatannya tidak dapat

dikaitkan dengan kepemilikan tanah, kecuali pada zona-zona yang dilarang seperti kawasan lindung dan kawasan perbatasan. Salah satu kawasan yang hak guna tanahnya (tanahnya) tidak dimaksudkan untuk dikaitkan dengan kepemilikan adalah kawasan komersial dan jasa, sesuai Pasal 21 Peraturan Daerah Kota Medan No. 2 Tahun 2015 “Peraturan Detail Perencanaan dan Zonasi Kota Medan” untuk tahun 2015-2035.

Peraturan Zonasi Kota Medan Nomor 2 Tahun 2015 tentang rencana Detail dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035 dan UUPA khususnya pemberian hak atas tanah mempunyai hubungan yang sangat erat antara negara dan masyarakat, khususnya yang berkaitan dengan hak milik.

Tegasnya, Pasal 67(2)(a) Rencana Detail Perda Kota Medan Nomor 2 Tahun 2015 menyebutkan Peraturan Tata Ruang dan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035 bahwa; “Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi wajib, termasuk peraturan operasional dan tata guna lahan.” Penjelasan peraturan zonasi tersebut berbunyi: "Izin Kegiatan dan Peraturan Tata Guna Lahan merupakan peraturan yang sesuai dengan Rencana Peruntukan Kawasan."

Peraturan Daerah Kota Medan No. 2 Tahun 2015 Tentang Peraturan Detail Penataan Ruang dan Zonasi Medan periode 2015-2035 menjabarkan beberapa zona sebaran tata ruang yang tentunya berkaitan dengan budidaya. Artinya kepemilikan dan penguasaan penggunaan tanah (tanah) yang diatur dalam UUPA harus sesuai dengan peraturan daerah terkait. Kaitan hukumnya terlihat jelas pada Pasal 160 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Negara Republik Indonesia yang menyatakan bahwa setiap orang yang memanfaatkan ruang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan ia harus menaati seluruh ketentuan izin dalam melaksanakan penggunaan tempat itu. Sementara itu, Pasal 161 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 (Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Negara Republik Indonesia) menyatakan:

1. Izin pemanfaatan ruang diberikan:a.
 - a. Menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana wilayah, peraturan zonasi, dan standar minimal pelayanan perencanaan wilayah.
 - b. Menghindari dampak negatif terhadap pemanfaatan ruang.
 - c. Melindungi kepentingan umum dan masyarakat.
2. Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan/zona berdasarkan rencana ruang.

Biaya mungkin dikenakan saat mengajukan izin penggunaan ruang. Dana tersebut merupakan biaya pengelolaan lisensi. Pasal 163 ayat 1 Keputusan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 Peraturan Penyelenggaraan Perencanaan Daerah menyatakan bahwa izin penggunaan lahan dapat berupa:

- a. Izin prinsip
- b. Izin lokasi
- c. Izin penggunaan lahan
- d. Izin perencanaan
- e. Dan izin lainnya berdasarkan undang-undang.

Tata cara pemberian izin penggunaan lahan ditetapkan oleh dewan negara atau otonomi daerah sesuai kewenangannya, izin dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dengan mengacu pada rencana daerah dan peraturan zonasi. Perizinan diberikan secara terkoordinasi, dengan memperhatikan kewenangan dan kepentingan berbagai lembaga, sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pedoman pemberian izin penggunaan lahan diatur oleh peraturan Kementerian (Pasal 167 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang).

Kewenangan mengendalikan pemanfaatan perencanaan wilayah berdasarkan Undang-undang Perencanaan Daerah Nomor 26 Tahun 2007, pemerintah adalah pengembang pembangunan. Dalam proses dan pelaksanaannya, pengurus berperan serta dalam pengelolaan pemanfaatan ruang tersebut. Untuk memenuhi kewajiban tersebut pemerintah mempunyai beberapa instansi dengan prinsip sebagai berikut:

1. Hak atas tanah (paket hak) Kewenangan mengatur hak atas tanah, hubungan hukumantara masyarakat/masyarakat dan tanah. dan peraturan pertanahan.
2. Kewenangan Pengatur dan Pengawas (Kekuasaan Politik) Kekuasaan politik adalah hak untuk menerapkan peraturan hukum guna meningkatkan kesehatan masyarakat, keamanan moral, dan kesejahteraan. Kewenangan ini juga mencakup hak untuk mengatur, memantau dan mengendalikan perkembangan tanah dan kegiatan masyarakat yang mendiaminya.
3. Penguasaan Wilayah Unggulan Penguasaan Wilayah Unggulan dapatdilakukan apabila masyarakat menginginkannya dan kepentingan umum, penggunaan tanah yang ada dapat dilakukandengan cara perampasan atau perampasan hak atas Tanah.
4. Pajak dan Pengembaliannya (Pajak) Pajak adalah pungutan/biaya/peraturan yang didasarkan pada kewajiban hukum orang pribadi/kelompok, namun peraturan tersebut hanya untuk masyarakat dan digunakan untuk kepentingan umum, tidak langsung, bersifat wajib dan tidak bersifat diskriminatif.5. Kewenangan membelanjakan/investasi publik (spending power.) 19.

2. Hak guna bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak badan hukum atas tanah yang diatur dalam pasal 35-40 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 terkait regulasi Dasar Pertanian (UUPA). Hak Guna Bangunan diberikan sedemikian rupa sehingga badan hukum dapat mendirikan tempat tinggal berupa rumah atau kantor. Teks pasal pasal 35 UUPA berbunyi sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah selain milik sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mempertimbangkan kebutuhan serta kondisi bangunan, jangka waktu yang ditentukan pada ayat 1 dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.
3. Hak guna bangunan dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain.

Perlu diketahui bahwa Hak Guna Bangunan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak atas sebidang tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah itu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Perintah eksekutif tentang hak pakai bangunan hanya muncul dalam Undang-Undang Cipta Kerja 2020 (UU Cipta Kerja), yakni peraturan tentang Pendaftaran Administrasi, Pertanahan dan Perumahan serta Real Estate No. 18 Tahun 2021 (PP 18 /2021), sehingga peraturan ini secara khusus mengatur tentang pengaturan Hak Guna B angunan.

Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang diberikan HGB merupakan tanah negara, tanah kelolaan, dan tanah milik. Terkait dengan pemberian HGB oleh negara, perlu diperhatikan beberapa hal berdasarkan PP 18/2021 angka 37 yang berbunyi:

1. Hak pakai tanah negara dan hak kelola tanah diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang paling lama 20 (delapan puluh) tahun dan

- diperpanjang paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
2. Hak untuk mendirikan bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan pemberian hak pakai bangunan di atas tanah bebas.
 3. Pada akhir jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, hak pakai bangunan dikembalikan kepada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau hak kelola.
 4. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana dimaksud pada ayat 3, penataan kembali penggunaan, penggunaan dan kepemilikan adalah tanggung jawab menteri, dan prioritas dapat diberikan kepada mantan pemegang hak, dengan pertimbangan:
 - a. Tanah tersebut terus diolah dan digunakan secara benar sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak.
 - b. Pemilik hak memenuhi persyaratan untuk memberikan hak dengan benar; Pemegang hak masih memenuhi persyaratan pemegang hak.
 - c. Lahan masih sesuai dengan perencanaan wilayah.
 - d. Tidak digunakan dan/atau dimaksudkan untuk kepentingan umum.
 - e. SDA dan lingkungan hidup.
 - f. Dan keadaan lahan dan masyarakat sekitar.

HGB atas tanah negara diberikan berdasarkan keputusan menteri terkait tentang pemberian hak. Sedangkan atas persetujuan pemilik hak administratif HGB, hak administratif tanah diberikan melalui keputusan menteri terkait. Kepemilikan HGB terjadi sedemikian rupa sehingga pemilik hak memberikan haknya melalui suatu dokumen yang dibuat oleh agen real estate. HGB negara-negara tersebut harus didaftarkan pada Kantor Negara.

Apabila Hak Guna Bangunan habis masa berlakunya, maka hak tersebut tidak berlaku lagi dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Status tanah tersebut kemudian dikembalikan kepada negara sampai dapat diberikan hak baru. Tapi dari segi hak atas tanah yang telah habis masa hak pengelolaannya, maka keadaannya.

Tanah tersebut akan dikembalikan kepada pemegang hak pengelolaan. Jual beli tanah yang haknya telah habis masa berlakunya memerlukan kehadiran pejabat. Yang berwenang adalah Notaris, yang membuat akta sah jual beli, dan peralihan hak. Transaksi ini melibatkan jual beli hak kepemilikan atas bangunan yang telah dibangun.

Pemegang hak akan mengajukan permohonan hak guna bangunan baru berdasarkan izin/rekomendasi pemegang hak pengelolaan dalam hal ini Pemerintah Kota Medan. Sebelum melanjutkan hukum jual beli di hadapan Notaris, pemegang hak harus terlebih dahulu mendapatkan izin/rekomendasi dari Pemerintah Kota Medan mengenai hak atas tanah yang telah habis masa berlakunya. Selanjutnya Pemko Medan akan menyetujui atau menolak jual beli hak atas tanah hak pengelolaan tanah.

Untuk mempergunakan tanah yang diminta untuk keperluan usaha pada tanah hak pengelolaan, harus diadakan perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dan pemohon hak. tanah seluas-luasnya dan sesuai dengan manfaat awal penerbitan izin atau sertifikat tersebut.

3. Hak Guna Usaha

Negara mempunyai kewenangan tertinggi untuk mengatur dan mengatur sumber daya alam Indonesia sehingga memunculkan konsep hak menguasai negara. 20 Oleh karena itu, negara akan menyusun rencana program kerja kewenangan pengelolaan terkait hak guna usaha (selanjutnya disebut HGU) sebagai berikut. Melaksanakan perjanjian

hukum untuk bekerjasama dengan pihak lain guna menghasilkan uang tunai. 21 Karena aktivitas ekonomi negara, banyak pemegang hak pengelolaan yang berhubungan dengan investor yang dianggap kompeten sebagai pemilik HGU di masa depan untuk menghasilkan uang, sehingga menimbulkan persaingan antar kelompok untuk mendapatkan kepemilikan tanah. 22 Aturan dalam PP 18/2021 tentang HGU yang dapat diberikan kepada tanah negara dan tanah hak pengelolaan diatur oleh rencana tata ruang dan kawasan yang diperuntukkan bagi usaha: pertanian, perkebunan, peternakan, dan perikanan, yang pada hakikatnya merupakan semacam pendelegasian wewenang. pengertian hak menguasai negara. 23 Pengertian HGU berkaitan dengan penguasaan atas tanah yang timbul karena penguasaan langsung oleh negara, bukan tanah yang telah diusahakan oleh pemegang sertifikat hak pengelolaan berupa perkebunan, pertanian, atau perikanan berdasarkan ketentuan Pasal 28 UUPA membuat aturan dalam peraturan pemerintah yang bertentangan dengan ketentuan UUPA.

UUD 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyatakan dalam Pasal 33 Ayat (3) bahwa kedaulatan negara atas sumber daya bumi adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adanya pertimbangan-pertimbangan selain yang tercantum dalam UUPD 1945, seperti penggunaan tanah untuk tujuan pendapatan yang lebih tinggi dan sejalan dengan pembangunan jangka panjang yang memerlukan pendapatan APBN, serta kepentingan ekonomi kelompok tertentu, dapat memaksa pihak yang berwenang untuk melakukan hal tersebut. menyimpang. Sesuai Bagian Keempat tentang Tanah, Pasal 129 Ayat (2) UU 6/2023, hak tambahan dapat diberikan atas tanah yang telah diberikan hak pengelolaan, salah satunya HGU.

Kemudian ketentuan Pasal 142 mengatur lebih tepat. PP 18/2021 mengacu pada hak pengelolaan dalam peraturan pemerintah. Dengan berlakunya undang-undang dan peraturan pemerintah tersebut, maka penyebutan pemberian hak atas hak pengelolaan dapat berbentuk HGU, yang disusul dengan berlakunya peraturan terbaru berupa Peraturan Menteri ATR/KBPN 18/2021.

Perjanjian penggunaan tanah berdasarkan hak pengelolaan harus memuat identitas para pihak, letak, batas-batas, dan luas tanah, jenis penggunaan dan/atau bangunan yang akan didirikan, jenis hak yang diberikan, jangka waktu, perpanjangan, pembaharuan, pengalihan, pembebanan, perubahan, dan/atau penghapusan/pembatalan hak-hak tersebut, dan ketentuan-ketentuan mengenai hak milik atas tanah dan bangunan setelah berakhirnya hak atas tanah. besaran tarif dan/atau biaya wajib tahunan serta cara pembayarannya; dan syarat-syarat yang mengikat para pihak, pelaksanaan konstruksi, denda atas wanprestasi, termasuk ketentuan sanksi, dan pembatalan/penghentian perjanjian.

Ketentuan terbaru mengenai penerbitan sertifikat HGU tertuang dalam UU 6/2023 yang kemudian dijelaskan pada ketentuan penutup yang menyatakan bahwa PP 18/2021 dan Permen ATR/KBPN 18/2021 masih berlaku. Pemberlakuan PP 18/2021 kemudian pada ketentuan penutupnya dinyatakan Pasal 102 huruf a terkait PP 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara).

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643) dan huruf b terkait dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP 24/1997), tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam PP 18 /2021. Penerbitan sertifikat dalam rangka memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) UUPA dan Pasal 3 PP 24/1997 adalah dengan melaksanakan pendaftaran pemberian, pemindahtanganan, dan penghapusan. hak untuk bercocok tanam. 37 Pendaftaran ini kemudian wajib dicatat dalam

buku tanah pada kantor pertanahan mengenai pemberian, perpanjangan atau pembaharuan, atau pengalihan hak guna usaha. dengan ketentuan PP 18/2021. Penerbitan sertifikat untuk memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UUPA dan Pasal 3 PP 24/1997 dilakukan dengan mendaftarkan pemberian, pengalihan, dan penghapusan hak guna usaha. 37 Pendaftaran ini kemudian wajib dicatat dalam buku tanah di kantor pertanahan untuk pemberian, perpanjangan, pembaharuan, atau pengalihan hak pakai usaha.

4. Hak Pakai

Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menguraikan peraturan pokok dan asas pertanian. Hak Pakai adalah hak. Untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai negara atau milik pribadi. Menurut Pasal 42 UUPA, hak pakai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, badan hukum yang sudah didirikan, dan badan asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (PP 40 Tahun 1996), Hak Pakai dapat diberikan atas tanah yang mempunyai status sebagai berikut: tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Kepemilikan Properti Asing Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 mengatur tentang kepemilikan atau hunian rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Sesuai dengan Pasal 2 PP 41 Tahun 1996, orang asing dapat memiliki jenis rumah sebagai berikut:

1. Rumah yang didirikan di atas tanah negara
2. Rumah yang dibangun atas persetujuan pemilik tanah. Perjanjian tersebut harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Apartemen datar yang dibangun di atas.

Pasal 45 ayat (1) PP 40 Tahun 1996 menentukan jangka waktu hak pakai tanah negara selama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun berikutnya. Pasal 46 PP 40 Tahun 1996 menguraikan syarat-syarat perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu Hak Pakai, antara lain menjamin tanah tersebut tetap dipergunakan sesuai dengan peruntukannya, memenuhi syarat-syarat pemberian hak, dan mentaati peraturan PP 40. tahun 1996.

Menurut Pasal 47 PP 40 tahun 1996, permohonan perpanjangan jangka waktu harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai. PP 40 Tahun 1996 menetapkan batas waktu Hak Pakai atas rumah tinggal yang diciptakan melalui perjanjian dengan pemilik hak milik. Perjanjian ini dapat diperpanjang hingga 25 tahun. Orang asing dan pemegang hak milik harus membuat perjanjian tersendiri untuk memperpanjang haknya selama 25 tahun. Selain itu, kriteria tertentu mungkin berlaku untuk perpanjangan. Orang asing dan pemegang hak milik harus membuat perjanjian tersendiri untuk memperpanjang haknya selama 25 tahun. Perpanjangan dapat diberikan kepada perorangan atau perusahaan asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Apabila orang asing pemilik rumah tinggal yang dibangun di atas hak pakai tanah negara atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak lagi bertempat tinggal di Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun ia harus mengalihkan haknya kepada orang lain yang memenuhi syarat kepemilikan tanah.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari jurnal tentang tanah dengan hak pengelolaan di Kota Medan, yang mencakup hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai, dapat dirangkum sebagai berikut:

1. Keanekaragaman Hak Pengelolaan: Kota Medan menunjukkan keberagaman dalam jenis-jenis hak pengelolaan tanah yang tersedia. Hal ini mencerminkan fleksibilitas dalam kepemilikan dan pengelolaan tanah, yang penting untuk mengakomodasi berbagai kebutuhan dan tujuan pemilik tanah serta pengembang.
2. Pengaturan Hukum yang Kompleks: Sistem hukum yang mengatur hak-hak ini merupakan faktor kunci dalam pengelolaan tanah yang efektif. Perlindungan hukum yang jelas dan transparan diperlukan untuk memastikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan pihak yang menggunakan hak pengelolaan tanah lainnya.
3. Peran dalam Pembangunan Kota: Berbagai jenis hak pengelolaan tanah memberikan kontribusi signifikan terhadap pembangunan kota. Misalnya, hak guna bangunan mendukung pertumbuhan infrastruktur dan perkembangan ekonomi, sementara hak pakai bisa menjadi solusi bagi pemukiman informal yang terorganisir.
4. Tantangan dan Peluang: Meskipun sistem hak pengelolaan tanah ini memberikan banyak peluang untuk pengembangan dan investasi, tetapi juga menimbulkan tantangan. Pengaturan yang kompleks dan koordinasi yang baik antara pemerintah dan pihak swasta diperlukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah secara berkelanjutan dan adil.
5. Rekomendasi untuk Kebijakan: Jurnal ini menyarankan perlunya evaluasi terus-menerus terhadap kebijakan dan regulasi terkait tanah di Kota Medan. Penyesuaian kebijakan yang tepat dapat meningkatkan efisiensi penggunaan tanah, mempromosikan investasi yang berkelanjutan, serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya Darmawan Zakaria, Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha di atas Hak Pengelolaan dalam Perspektif Undang Undang Pokok Agraria Notaire, Vol. 5 No. 1, 2022.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Muhammad Yamin, Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003)
- Pasal 8 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Sulistiyono, Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten”Dinamika Hukum, Vol. 10 No. 2, 2019.
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.