

ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS RUKO DI PASAR REJOAMERTANI TEMANGGUNG

Rifki Herman Saputra¹, Nurwati², Bambang Tjatur Iswanto³

Abstrak

Berawal dari tukar guling tanah antara Pemerintah Kabupaten Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa. Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Desember 1991 Nomor : 593/4707/PUOD perihal persetujuan prinsip tukar menukar tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Dati II Temanggung dengan tanah dan bangunan milik PT Puri Sakti Perkasa dan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung, tanggal 24 Desember 1991 Nomor : DPRD. 043/7-III/'91-'92 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Asset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung kepada PT Puri Sakti Perkasa. Setelah terjadinya tukar guling (Ruislag) tanah Pemkab dibangun stadion olahraga Bumipala, sedangkan PT Puri Sakti Perkasa diberikan tanah dekat pasar tepatnya di Jalan Kol. Sugoyono, Jalan S. Parman dan Jalan Gunung Prau dimohonkan menjadi Hak Guna Bangunan kemudian dibangun ruko-ruko dan diperjualbelikan kepada para pedagang dengan akta jual beli sebelum diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan pecahan dari Hak Guna Bangunan PT Puri Sakti Perkasa. Seiring berjalannya waktu dan bergantinya Kepala Daerah, timbul masalah baru pihak Pemkab tidak memperbolehkan kepemilikan ruko-ruko tersebut dengan Hak Guna Bangunan dan tidak memperbolehkan untuk perpanjangan jangka waktunya yang sudah hampir habis masa 20 tahun tetapi harus melakukan pembaharuan diganti dengan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, karena Pemkab menganggap bahwa tanah yang dibangun ruko-ruko di Pasar adalah Hak Pengelolaan. Berdasarkan hal tersebut penulis mengambil penelitian dengan judul Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Guna Bangunan atas Ruko di Pasar RejoAmertani Temanggung. Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah Termasuk jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani tersebut, perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Ruko tersebut, Apabila diperpanjang dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, sedangkan penentuan sampel menggunakan metode purposive sampling. Alat penelitian meliputi studi kepustakaan dan wawancara. Metode analisis data dilakukan dengan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa secara historis obyek tanah di Jalan Kolonel Sugiono, Jalan S. Parman, dan Jalan Gunung Prau maka jenis Sertifikat Ruko Pasar Rejoamertani adalah Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik. Mengenai dapat diperpanjangnya HGB, dengan jenis HGB mana berdasarkan asal tanahnya penulis

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

² Dosen Pembimbing I Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Magelang

³ Dosen Pembimbing II Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Magelang

dapat menyimpulkan hasilnya Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Milik. Karena HGB ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dikatakan HGB karena jelas bahwa dulu pernah terjadi tukar menukar antara Pemkab dengan PT. Artinya objek dan status hak dari proses tukar menukar juga beralih. PT Puri Sakti Perkasa tidak dapat memperoleh Hak Milik karena Badan Hukum.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Ruko

ABSTRACT

Starting from a land swap between the Temanggung district government and PT Puri Sakti Perkasa. Based on the letter of the Minister of Home Affairs on December 4, 1991 No. 593/4707 / PUOD concerning the approval of the principle of exchange of land and building of the District Government Dati II Temanggung by land and buildings owned by PT Puri Sakti Perkasa and the Decree of the Regional Representatives Council of the Regency of Temanggung , dated December 24, 1991 Number: parliament. 043/7-III / '91 -'92 on Land Rights Asset Disposal Local Government District Level II Temanggung PT Puri Sakti Perkasa. After the swap (ruislag) Regency woken Bumipala sports stadium, while the PT Puri Sakti Perkasa granted land near the market precisely on Jalan Kol. Sugoyono, Jalan S. Parman and Jalan Gunung Prau petitioned be Broking then built shophouses and sold to traders with a deed of sale before the issuance of the certificate Broking Broking fraction of PT Puri Sakti Perkasa. Over time and the passing of Regional Head, a new problem the district government did not allow ownership of shophouses with Broking and does not allow for an extension of the time period that is almost gone past 20 years but must renew replaced by Broking above Rights management, because the local government considers that the land is built shophouses in the market is a management right. Based on this research with the title authors take ownership of juridical analysis on commercial Broking Market RejoAmertani Temanggung. The formulation of the problem in this research is included Which type of certificate Broking on the commercial market RejoAmertani, extension Certificate Broking on the commercial, When extended to the type Broking Which origin by land.

The method used in this research is using normative juridical approach, the specification of the research is descriptive, whereas the determination of the sample using purposive sampling method. Research tools include literature studies and interviews. Methods of data analysis done by qualitative analysis.

Based on the research that has historically been the object of land in Jalan Colonel Sugiono, Jalan S. Parman, and Jalan Gunung Prau then type certificate Rejoamertani office market is Broking Land Property Rights. Regarding the extension of HGB can,

with which HGB types based on its origin soil authors conclude result Hak Guna Bangunan (HGB) on Properties. Because this happens with the HGB granting by the holders of Rights Owned by deed made by a land deed official (PPAT). HGB is said because it is clear that once was the exchange between the district government and PT. This means that the object and the status of the exchange rights also switched. Puri Sakti Perkasa PT can not gain Properties for Legal Entities.

Keywords: *Broking, office*

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Hukum Agraria merupakan Hukum yang mengatur mengenai tanah yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya. Dalam bahasa latin agraria dapat dijelaskan melalui dua hal. Pertama agraria berarti tanah atau sebidang tanah, kedua memiliki arti mengenai persawahan atau pun perladangan.⁴ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan : Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Salah satu arah kebijakan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), Bab IV, bagian B, menyebutkan :

Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Hakikat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Salah satu pembangunan adalah berkaitan dengan kebijaksanaan pertanahan. Masalah pertanahan adalah masalah yang terkait langsung dengan rakyat. Sebab tanah merupakan kebutuhan dasar (*basic need*).

masyarakat secara keseluruhan. Untuk mengarahkan kebijaksanaan pertanahan itu, pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pelaksanaan UUPA ini mempunyai arti ideologis yang sangat penting. Sebab, Undang-undang ini merupakan penjabaran

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika 2007, hlm 1

langsung dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagai basis atau landasan kekuatan demokrasi ekonomi yang sedang dikembangkan dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat.⁵ Dalam pembangunan jangka panjang, peranan tanah bagi pemenuhan keperluan akan meningkat. Sehubungan dengan itu maka akan meningkatkan pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menyadari betapa pentingnya permasalahan tanah di Indonesia tersebut kemudian diundangkan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang lebih dikenal dengan (UUPA).

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah salah satunya hak-hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau Badan Hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer salah satunya adalah Hak Guna Bangunan (HGB).⁶

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan baik perumahan, pertokoan, dll yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat. Begitu pentingnya Hak Guna Bangunan, maka pemerintah mengaturnya lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pengaturan Hak Guna Bangunan ini, seiring dengan pesatnya pembangunan baik yang dibangun Pemerintah maupun pihak swasta. Oleh karena itu dalam perkembangan pembangunan perumahan atau gedung yang semakin marak akhir-akhir ini, objek tanah dijadikan sasaran ada tiga, yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik (Pasal 21). Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya. Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau

⁵ Prof. Dr.H.Muchsini, dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan ruang*, 2008, Jakarta: sinar Grafika, hlm 10

⁶ Supriadi, *Op Cit*, hlm. 64

diperbarui. Sehubungan dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut, maka hal ini berkaitan pula dengan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan atas pemberian hak atas tanah bangunan tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 PP Nomor 40 tahun 1996.

Selain kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak atas Guna Bangunan tersebut, maka salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan apabila Tanah Negara yang dijadikan objek tidak diperpanjang atau diperbarui lagi, adalah menyerahkan Tanah Negara kepada pemegang Hak Pengelolaan dan Hak Milik tersebut dalam keadaan kosong, dengan membongkar bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut (Pasal 37 ayat (1)). Ketentuan dalam pasal tersebut memberikan kesempatan kepada yang menguasai atau memiliki Hak Guna Bangunan untuk melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang terdapat di atas Hak Guna Bangunan tersebut. Hal ini sebagai wujud dari hak kesadaran orang yang menguasai Hak Guna Bangunan tersebut.⁷

Salah satu contoh kepemilikan Hak Guna Bangunan di Pasar Rejo Amertani Temanggung yang menjadi objek yang akan diteliti. Berawal dari tukar guling tanah antara Pemerintah Kabupaten Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa. Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Desember 1991 Nomor : 593/4707/PUOD perihal persetujuan prinsip tukar menukar tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Dati II Temanggung dengan tanah dan bangunan milik PT Puri Sakti Perkasa dan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung, tanggal 24 Desember 1991 Nomor : DPRD. 043/7-III/'91-'92 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Asset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung kepada PT Puri Sakti Perkasa.⁸ Setelah terjadinya tukar guling (Ruilslag) tanah Pemkab dibangun stadion olahraga Bumipala, sedangkan tanah PT Puri Sakti Perkasa diberikan tanah dekat pasar tepatnya di Jalan Kol. Sugoyono, Jalan Gunung Prau, Jalan S. Parman dan dimohonkan menjadi Hak Guna Bangunan kemudian dibangun ruko-ruko dan diperjualbelikan kepada para pedagang dengan akta jual beli sebelum diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan pecahan dari Hak Guna Bangunan PT Puri Sakti

⁷ Supriadi, *Loc. Cit*, hlm. 116-117

⁸ Surat persetujuan bersama bersyarat Nomor : 01/1992 antara Pemkab Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa

Perkasa. Sekitar tahun 1993 para pedagang membeli Ruko tersebut dengan harga tertinggi Rp 50.000.000,- dan harga setiap Ruko berbeda-beda tergantung dari luasnya. Seiring berjalannya waktu dan bergantinya Kepala Daerah, timbul masalah baru pihak Pemkab tidak memperbolehkan kepemilikan ruko-ruko tersebut dengan Hak Guna Bangunan dan tidak memperbolehkan untuk perpanjangan jangka waktunya yang sudah hampir habis masa 20 tahun tetapi harus melakukan pembaharuan diganti dengan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, karena Pemkab menganggap bahwa tanah yang dibangun ruko-ruko di sebelah Pasar adalah Hak Pengelolaan. Munculnya permasalahan baru tersebut membuat para pedagang menjadi resah dan menimbulkan kontroversi atas pernyataan dari Pemkab yang menganggap bahwa Ruko tersebut adalah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Pasalnya para pedagang mengantongi Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan, bukan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis mengambil judul dalam penulisan skripsi : “ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS RUKO DI PASAR REJO AMERTANI TEMANGGUNG”.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka hal-hal yang menjadi fokus dalam kegiatan penelitian ini dirumuskan dalam permasalahan sebagai berikut :

1. Termasuk jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani tersebut?
2. Apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Ruko tersebut dapat diperpanjang?
3. Apabila diperpanjang dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian kepustakaan.⁹

⁹ Ronny Hanitijo soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Bogor: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 9

Penelitian ini memfokuskan pada jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar Rejo Amertani tersebut, apakah dapat dilakukan perpanjangan atas sertifikat HGB tersebut dan apabila diperpanjang dengan jenis HGB manakah berdasarkan asal tanahnya.

Bahan penelitian meliputi bahan hukum primer maupun sekunder.¹⁰ Bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan yang akan mendukung penelitian dalam penulisan skripsi ini.

Teknik sampling atau penetapan sampel yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode *non random sampling/ purposive sampling* yaitu tidak semua unsur dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi sampel. *Non random sampling/ purpose sampling* adalah penetapan sampel berdasarkan ciri-ciri khusus yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diteliti.¹¹ Adapun responden dalam penelitian ini adalah :

- a) Advokat/ Pengacara Muhammad Linggar Afriyadi dan Advokat/ Pengacara LKBH UMMGL Saji
- b) Notaris/ PPAT Justinus Suryo Abdi dan Notaris/ PPAT Mukti Probawati
- c) BPN Kab Temanggung dan BPN Kab Magelang
- d) Pedagang Pasar Rejo Amertani (4 Responden)

Alat penelitian melalui studi pustaka, Penulis mempelajari peraturan perundangan, literatur-literatur dan arsip-arsip yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, guna mendapatkan landasan teori yang kuat dan Wawancara atau interview adalah cara untuk memperoleh data dengan bertanya langsung pada responden dan merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.¹² Metode wawancara ini digunakan sebagai perbandingan antara teori dan praktek (kenyataan yang terjadi di lapangan). Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode wawancara terarah yaitu (*directive interview*) dengan menggunakan daftar pertanyaan peneliti (*interview*) berdasarkan pendapat dan pengetahuan responden/ narasumber dalam lingkup permasalahan yang diteliti.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 141

¹¹ Bambang sunngono, *Pengantar Metode penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali, 2006, hlm. 125

¹² Ronny Hanijito soemitro, *Op.Cit*, hlm. 59

Data primer dan data sekunder setelah terkumpul selanjutnya diolah dan dianalisa dengan metode analisis kualitatif berdasarkan peraturan yang berlaku.¹³ Analisis kualitatif adalah pengolahan data dengan melalui tahapan-tahapan pengumpulan data, mengklasifikasikan, menghubungkan dengan teori dan masalah yang ada. Kemudian menarik kesimpulan guna menentukan atas jawaban permasalahan.¹⁴ Analisis ini merupakan langkah terhadap keseluruhan data yang telah peneliti peroleh serta dengan mempertahankan dasar hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, kemudian analisa tersebut akan dilaporkan dalam bentuk skripsi.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kepemilikan Ruko Pasar RejoAmertani Temanggung

Pasar RejoAmertani merupakan pasar pasar yang strategis yang terletak di jalan protokol dengan luas pasar 17.360,34 m. Pasar ini lengkap menyediakan berbagai macam dan jenis dagangan. Sehingga pasar ini menjadi salah satu aset pendapatan asli daerah temanggung, salah satu aset yang mendukung PAD Temanggung adalah ruko-ruko yang berdiri di sepanjang Jalan Kol Sugiono dan S. Parman yang berdiri di kawasan Pasar RejoAmertani. Sejarah berdirinya ruko-ruko berasal dari tukar guling tanah (ruilslag) antara Pemkab Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa berdasarkan surat Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Desember 1991 Nomor : 593/4707/PUOD perihal persetujuan prinsip tukar menukar tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Dati II Temanggung dengan tanah dan bangunan milik pihak kedua PT Puri Sakti Perkasa dan surat keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah tingkat II Temanggung tanggal 24 Desember 1991 Nomor : DPRD.043/7-III/'91-92 tentang pelepasan hak atas tanah aset Pemerintah Daerah Tingkat II Temanggung kepada pihak kedua.

¹³ *Ibid*

¹⁴ Soerjono soekanto, *Op.Cit*, hlm. 20-21

Kedua belah pihak telah setuju dan semufakat bersama-sama mengadakan persetujuan bersama bersyarat secara tukar menukar tanah dan bangunan. Pihak pertama Pemkab Temanggung menyerahkan/ melepaskan kepada pihak kedua PT Puri Sakti Perkasa dan pihak kedua menyerahkan/ memberi penukar (kompensasi) kepada pihak pertama. Adapun materi tukar menukar dari pihak pertama berdasarkan pasal 2 surat persetujuan bersama bersyarat nomor : 01/1992 yaitu :

a. Dari pihak pertama Pemkab Temanggung:

1. Tanah stadion lama seluas $\pm 9.500 \text{ M}^2$ merupakan sebagian dari luas keseluruhan 12.135 M^2 yang statusnya tanah Negara dikuasai Pemerintah Kabupaten Dati II Temanggung dan belum bersertifikat terletak di Jalan Letjen Suprpto.
2. Bangunan stadion di atas tanah tersebut berupa Tribune $\pm 287 \text{ M}^2$ beserta tembok keliling sepanjang 358 m.
3. Tanah seluas $\pm 2.950 \text{ M}^2$ yang merupakan bagian dari keseluruhan luas $\pm 16.107 \text{ M}^2$ (Sertifikat Hak Pakai Nomor 60 seluas $\pm 6.247 \text{ M}^2$ dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 162 seluas $\pm 9.860 \text{ M}^2$ yang terletak di Pasar Temanggung bagian selatan di Jalan S Parman, Jalan Kolonel Sugiono dan Jalan Gunung Prahau.
4. Bangunan kios dan los di atas tanah Pasar Temanggung bagian utara dan Pasar Temanggung bagian selatan.

b. Dari pihak kedua PT Puri Sakti Perkasa meliputi :

1. Tanah dan bangunan stadion olahraga yang baru dan representatif beserta fasilitas kelengkapannya termasuk pagar tembok keliling sesuai gambar dan besteeek dengan ukuran 130 m x 213 m.
2. Bangunan baru Pasar Temanggung bagian utara 2 lantai dengan ukuran lantai dasar 32 m x 65 m, lantai atas 32 m x 65 m dan Pasar Temanggung bagian selatan 2 lantai dengan ukuran lantai dasar 63 m x 23 m, lantai atas 63 m x 23 m beserta rehabilitasi Pasar Temanggung bagian selatan sebelah belakang seluas $\pm 700 M^2$.
3. Bangunan kios ± 110 buah, di Pasar Temanggung bagian utara dan selatan dengan ukuran 3 x 3 m sebanyak 82 buah, dan di Pasar Temanggung bagian utara dengan ukuran 3 x 5 m sebanyak 28 buah.
4. Bangunan Jalan/ pelebaran jalan dan trotoir di kompleks ruko Jalan S. Prapto dan di kompleks Pasar Temanggung dengan penataan areal parkirnya.
5. Bangunan tempat penampungan sementara para pedagang Pasar Temanggung di lokasi tanah yang dikuasai Pemerintah Daerah terletak di kompleks Kabupaten lama.

Tanah dan bangunan yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai materi tukar menukar bernilai Rp. 2.848.640.000,00.

Berdasarkan pasal 4 SPBB No : 01/1992, bahwa Pihak Pertama Pemkab Temanggung berhak atas :

1. Setelah pihak kedua PT Puri Sakti Perkasa selesai mendirikan bangunan stadion, pasar terdiri dari kios dan los serta rehabilitasi, jalan areal parkir dan trotoir sebagaimana disebut dalam Pasal 2 b maka langsung menjadi milik/ hak pihak pertama.

Dalam pasal 5 disebutkan bahwa pihak kedua PT Puri Sakti Perkasa berhak atas :

- a. Pemasaran atas kios-kios yang baru dibangun di Pasar Temanggung bagian utara dan bagian selatan dalam waktu 1 tahun serta menerima uang penggantian biaya pembangunan.
- b. Tanah-tanah tersebut pada Pasal 2 a angka 1 yang akan didirikan bangunan RUKO dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dan tanah-tanah yang disebut pada Pasal 2 a angka 3 dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pakai Pemerintah Kabupaten Dati II Temanggung.

Berdasarkan Pasal 6 untuk terselenggaranya Pasal 2 tersebut di atas :

- a. Pihak pertama Pemkab Temanggung berkewajiban :
 1. Menyediakan tanah untuk pembangunan stadion baru
 2. Menyediakan tanah untuk penampungan sementara para pedagang Pasar Temanggung.
 3. Mengosongkan/ memindahkan semua pedagang Pasar Temanggung bagian utara dan selatan.
 4. Membantu kelancaran pengurusan dan penyelesaian balik nama atau perolehan Hak Atas Tanah yang telah dilepas oleh pihak pertama kepada pihak kedua.
- b. Pihak kedua PT Puri Sakti Perkasa berkewajiban :
 1. Melaksanakan pembangunan seluruh materi tukar menukar yang menjadi hak pihak pertama, sampai selesai dan siap pakai.

2. Mengurus dan menyelesaikan balik nama atau perolehan Hak Atas Tanah yang dilepaskan pihak pertama.

Ketentuan dalam Pasal 10 bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah setuju dan semufakat secara bersama-sama mengadakan persetujuan bersama bersyarat yang hanya berlaku dan mengikat bagi kedua belah pihak setelah pihak pertama Pemkab Temanggung mendapatkan pengesahan Mendagri atas pelepasan Hak Atas Tanah/ Bangunan yang dijadikan tukar menukar dengan pihak kedua PT Puri Sakti Perkasa.

Berikut salah satu bagian tanah milik Pemerintah Kabupaten Temanggung yang dilepaskan ke pihak swasta yaitu : PT Puri Sakti Perkasa.

Melalui Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Desember 1991 Nomor : 593/4707/PUOD perihal persetujuan prinsip tukar menukar tanah dan bangunan dan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten daerah Tingkat II Temanggung, tanggal 24 Desember 1991 Nomor : DPRD. 043/7-III/'91-'92 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Asset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung tertanggal 21 Februari 1992 Pemkab Dati II telah melepaskan tanah seluas $\pm 9.860 \text{ M}^2$ bersertifikat Hak Pakai Nomor 162 yang terletak di Pasar Temanggung bagian selatan di Jalan S Parman dan bagian utara Jalan Kolonel Sugiono dan Jalan Gunung Prah. Atas dasar pelepasan hak tersebut PT Puri Sakti Perkasa memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB). Kemudian di atas lahan tersebut didirikan ruko-ruko yang di pecah-pecah menjadi 70 bangunan ruko diantaranya : bangunan ruko di Jalan S. Parman berjumlah 32 ruko, Jalan Kolonel Sugiono berjumlah 20 ruko

dan di Jalan Gunung Prahu berjumlah 18 ruko. Masing masing ruko ukurannya bervariasi dari 40 – 60 M² terdiri dari 2 lantai. Ruko-ruko tersebut kemudian diperjual belikan kepada para pedagang oleh PT Puri Sakti Perkasa melalui akta jual beli melalui Notaris/ PPAT dan kemudian dikeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Temanggung.¹⁵

Kepemilikan Ruko di Jalan S. Parman, Jalan Kol Sugiono dan Jalan Gunung Prau merupakan Hak Guna Bangunan berdasarkan bukti yang dimiliki oleh para pedagang yaitu berupa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Notaris/ PPAT Temanggung dan sertifikat yang keluar dari BPN Kabupaten Temanggung adalah sertifikat Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya selama 20 tahun terhitung sejak dikeluarkannya sertifikat HGB pada tanggal 10 November 1993 dan berakhir pada tanggal 10 November 2013. Para pemilik ruko yang tergabung dalam paguyuban pedagang ruko dan toko Pasar telah berkoordinasi dan melakukan rapat bersama untuk perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan pada tanggal 24 Januari 2013 sebelum masa berlakunya berakhir. Para pedagang yang tergabung dalam paguyuban tersebut juga membahas masalah biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan ruko dan toko. Adapun hasil musyawarah para pedagang tersebut adalah :

1. Pembebasan para pedagang los di dalam Pasar RejoAmertani Temanggung yang di bangun tahun 1992 antara lain karena adanya subsidi hasil penjualan ruko dan toko, sehingga para pedagang harus membeli ruko dan toko tersebut dengan harga yang cukup tinggi.

¹⁵ Sumber : SPBB, 01/1992

2. Musibah kebakaran Pasar telah membuat terpuruknya para pedagang, karena di samping barang dagangannya yang habis terbakar, pembangunannya pun harus dibiayai sendiri tanpa ada bantuan dari pihak manapun termasuk dari Pemerintah.
3. Belum berhasilnya penataan pedagang kaki lima di sekitar ruko dan toko, membuat kurang nyamannya para pelanggan untuk berbelanja di ruko dan toko tersebut, yang akhirnya akan mengurangi asset penjualan dan pendapatan para pedagang.
4. Dengan diperpanjangnya HGB tersebut para pedagang masih terbebani antara lain :
 - Perbaiki dan pemeliharaan bangunan tersebut mengingat bangunan telah berusia 20 tahun.
 - Masih harus membayar retribusi yang ditetapkan Pemerintah.
5. Tetap eksisnya para pedagang akan tetap menjaga ramainya pasar, yang ujung-ujungnya akan mendongkrak PAD (Penghasilan Asli Daerah).¹⁶

Atas hasil kesepakatan bersama maka para pedagang melalui paguyuban tersebut menyatakan setuju untuk perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan. Saat para pedagang hendak melakukan perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan, muncul pernyataan dari Pihak Pemkab Temanggung yang menyatakan tidak bersedia dan memberi ijin kepada para pedagang untuk melakukan perpanjangan. Pihaknya berpendapat kalau ruko pasar adalah Hak Pengelolaan bukan Hak Guna Bangunan. Atas dasar itulah Pemkab menyarankan untuk pembaharuan menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak

¹⁶ Sumber : Hasil Rapat Paguyuban Pedagang Ruko dan Toko “*Pasar Kliwon Rejo Amertani*” Temanggung

Pengelolaan. Pernyataan tersebut ditangkis oleh para pedagang yang menyatakan tidak setuju dengan inisiatif dari Pemkab jika salah satu alternatif tetap beroperasinya ruko harus ada pembaharuan hak.

2. Analisis Data

Dalam pembahasan ini, secara teori bahwa kepemilikan sertifikat atas Ruko-ruko Pasar RejoAmertani adalah HGB atas Tanah Hak Milik. Apabila ditelaah lebih lanjut maka berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Permenag No.9 Tahun 1999), dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan (HPL), maka harus terlebih dahulu terdapat penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang HPL.

Disamping itu, terjadinya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 37 UUPA jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Bentuk perolehan sertifikat HGB atas Ruko Pasar RejoAmertani Temanggung berdasarkan akta otentik atau melalui proses jual beli dengan PT (Perseroan). Berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak yang membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karena baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Terkait perpanjangan Sertifikat HGB atas Ruko dapat dilakukan. Secara teori Sesuai dengan Pasal 27 PP No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan :

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.
2. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
3. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Perpanjangan HGB juga tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1993 yang isinya menyatakan :

- a. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan harus diajukan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu haknya.
- b. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) harus diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan mengisi formulir yang tersedia.
- c. Permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus dilampiri dengan :
keterangan diri pemohon, apabila perseorangan berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), sedangkan apabila badan hukum dibuktikan dengan akta pendiriannya yang sudah disahkan oleh Menteri Kehakiman.

Dalam Pasal 5 dijelaskan :

1. Untuk pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan tidak diperlukan lagi pemeriksaan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, melainkan cukup dengan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan setempat berupa laporan konstataasi.
2. Terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang mengalami perubahan subyek dan atau luas tanahnya, dilakukan pengukuran ulang dan pemeriksaan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah.

Diperpanjang dengan jenis HGB manakah berdasarkan asal tanahnya, secara teori termasuk Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik artinya Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Dalam hal ini PT Puri Sakti Perkasa sebagai pemiliknya dengan bentuk kepemilikan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) karena subyeknya adalah Badan Hukum.

Dari seluruh pendapat responden di atas, Penulis menganalisis bahwa bentuk kepemilikan sertifikat atas Ruko-ruko Pasar yang terletak di Jalan S. Parman, Kol Sugiono dan Gunung Prau adalah Hak Guna Bangunan (HGB) atas Tanah Hak Milik. Hal ini jelas dengan adanya bukti akta jual beli dan sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang. Kepemilikan sertifikat HGB atas nama para pedagang adalah bukti peralihan hak dari PT Puri Sakti Perkasa yang sebelumnya pernah terjadi proses tukar menukar (Ruilslag) antara Pemkab Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa. Dalam pelaksanaan tukar menukar antara Pemkab dengan PT Puri Sakti Perkasa berdasarkan surat persetujuan bersama bersyarat telah sepakat melepaskan tanah dan bangunan kedua belah pihak sehingga dari hasil tukar menukar tersebut PT Puri Sakti Perkasa mempunyai tanah HGB induk yang kemudian di bangun ruko-ruko. Melalui splitsing atas ijin BPN keluar sertifikat HGB atas nama para pedagang dari proses transaksi jual beli tanah dengan PT Puri Sakti Perkasa adalah final dan sah. Tukar menukar berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007 tentang barang Daerah sesuai dengan Pasal 1 angka 27 adalah mengalihkan pemilikan atau penguasaan barang daerah kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk barang bergerak dan atau barang tidak bergerak.

Berdasarkan Pasal 1545 KUHPerdara menjelaskan jika barang yang menjadi objek tukar menukar musnah diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian tukar menukar menjadi gugur. Pihak yang telah menyerahkan barang dapat menuntut kembali barang yang telah diserahkannya. Namun, ketentuan Pasal ini tidak dapat diberlakukan dalam masalah kepemilikan ruko bersertifikat HGB yang akan diambil alih oleh Pemkab Temanggung menjadi HGB di atas HPL. Pemkab tidak mempunyai kewenangan atas tanah HGB tersebut. Karena tukar

menukar telah final dan sah maka Pasal 1545 tidak dapat diterapkan oleh Pemkab sebagai alasan untuk pengambil alihan tanah HGB atas nama para pedagang tersebut.

Dari beberapa keterangan yang telah disampaikan oleh para responden melalui wawancara dengan penulis, beberapa responden dari kalangan instansi mengatakan bahwa kepemilikan sertifikat atas ruko para pedagang adalah Hak Guna Bangunan (HGB) atas Tanah Hak Milik. Misalnya BPN Kab Magelang, Notaris/ PPAT Mukti Probowati, Advokat/ Pengacara M. Linggar Afriyadi, dan Advokat/ Pengacara LKBH UMMGL Saji. Keempat instansi menyebutkan bentuk kepemilikan Ruko Pasar RejoAmertani Temanggung merupakan sertifikat HGB. Berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (PP 40/1996), tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah:

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik

Berdasarkan historis dari obyek tanah di Jalan Kolonel Sugiono, S. Parman, dan Gunung Prau yang di introdusir kedalam pengertian ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah tersebut di atas, maka jenis Hak Guna Bangunan Sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani adalah Tanah Hak Milik.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Permenag No. 9 Tahun 1999), dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan (HPL), maka harus terlebih dahulu terdapat penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang HPL.

Penjelasan dari beberapa responden di atas yang menyatakan bahwa kepemilikan Ruko-ruko Pasar RejoAmertani adalah HGB sudah tepat. Pernyataan Pemkab Temanggung yang mengisyaratkan perlunya HGB diatas HPL adalah TIDAK TEPAT, mengingat tanah tersebut diperoleh oleh PT. Puri

Sakti Perkasa berdasarkan perjanjian tukar guling lahan pada saat itu. Apabila ditelaah lebih lanjut maka berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Permenag No.9 Tahun 1999), dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan (HPL), maka harus terlebih dahulu terdapat penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang HPL.

Disamping itu, terjadinya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 37 UUPA jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Berdasarkan Pasal 37 UUPA.

Berdasarkan penjelasan para responden di atas, penulis juga membahas bahwa untuk perpanjangan/ pembaharuan sertifikat HGB dapat dilakukan. Sesuai dengan Pasal 27 PP No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 3 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1993

Berdasarkan ketentuan Pasal-pasal di atas menjelaskan bahwa perpanjangan HGB dapat dilakukan, artinya para pedagang seharusnya dapat mengajukan perpanjangan atas Sertifikat Ruko Pasar RejoAmertani tersebut. Pemkab tidak berwenang atas pernyataannya yang melarang perpanjangan HGB melainkan pembaharuan menjadi HGB di atas HPL. Dan seharusnya pihak BPN melayani para pedagang yang hendak melakukan perpanjangan atas sertifikat HGB Ruko Pasar tersebut.

Berdasarkan penjelasan para responden mengenai dapat diperpanjangnya HGB, dengan jenis HGB mana berdasarkan asal tanahnya penulis dapat membahas hasilnya Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Milik (HM). Karena HGB ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta ini wajib di daftarkan ke Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996). Dikatakan HGB di atas Hak Milik karena jelas bahwa dulu pernah terjadi tukar menukar antara Pemkab dengan PT. Artinya objek dan status hak dari proses tukar menukar juga beralih. PT Puri Sakti Perkasa tidak dapat memperoleh Hak Milik karena Badan Hukum (BH). Maka

kepemilikannya adalah HGB. Dan proses yang dijelaskan di atas adalah jual beli dengan bukti akta dari PPAT, maka sudah jelas bahwa kepemilikan ruko tersebut dapat diperpanjang dengan Hak Guna Bangunan.

Dari hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui antara teori dengan hasil yang diteliti terkait kepemilikan sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani Temanggung adalah sama yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah Hak Milik berdasarkan proses terjadinya tanah. Dan dapat diperpanjang atas sertifikat tersebut dengan bentuk yang sama yaitu dengan Hak Guna Bangunan. Maka dapat disimpulkan bahwa kepemilikan Ruko pasar tersebut adalah Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik.

E. Kesimpulan

1. Jenis sertifikat kepemilikan atas Ruko Pasar RejoAmertani Temanggung merupakan Hak Guna Bangunan (HGB). Hal ini dikuatkan dengan adanya bukti akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT selaku Pejabat yang berwenang mengeluarkan akta jual beli, atas pembelian ruko Pasar berdasarkan transaksi jual beli antara pedagang dengan PT Puri Sakti Perkasa yang kemudian didaftarkan atas akta jual beli tersebut ke BPN dan dikeluarkan sertifikat HGB oleh BPN Temanggung. Perolehan Ruko karena proses tukar guling, sehingga harus dimaknai bahwa kepemilikan bangunan tersebut sah secara hukum akibat adanya kepemilikan PT Puri Sakti Perkasa sebagai akibat dari tukar guling lahan dengan Pemkab Temanggung pada saat itu. Jadi pernyataan Pemkab yang menganggap jika Ruko Pasar adalah HGB di atas HPL tidak tepat karena Pemkab tidak mempunyai dasar yang kuat dan tidak berwenang atas tanah yang dibangun Ruko tersebut, karena Pemkab Temanggung tidak memiliki sertifikat Hak Pengelolaan induknya karena proses tukar guling sebelumnya.
2. Perpanjangan/ pembaharuan sertifikat HGB dapat dilakukan. Sesuai Khusus untuk perpanjangan apabila jangka waktu HGB belum habis dan untuk pembaharuan apabila jangka waktu hampir habis. Seperti kepemilikan Ruko di Pasar Rejo Amertani jika dilihat dari sertifikatnya jelas HGB jadi pada dasarnya tetap dapat dilakukan perpanjangan. Seharusnya Pemkab tidak ikut

campur masalah perpanjangan sertifikat para pedagang. Hal ini di dasarkan pada Pasal 25 PP No 40 Tahun 1996 yang menyatakan :

- a. Ayat (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
 - b. Ayat (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.
 - c. Berdasarkan Pasal 25 di atas dapat dilihat bahwa kepemilikan ruko-ruko pasar diberikan jangka waktu 20 tahun setelah itu dalam ayat (2) apabila jangka waktu belum habis dapat dilakukan perpanjangan atas sertifikat HGB tersebut. Jadi intinya sertifikat tersebut dapat dilakukan perpanjangan ke BPN.
3. Perpanjangan HGB, dengan jenis HGB mana berdasarkan asal tanahnya hasilnya adalah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Milik. HGB ini terjadi karena para pedagang membeli dari PT Puri Sakti Perkasa yang kepemilikannya bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta ini wajib di daftarkan ke Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996). Objek dan status hak dari proses tukar menukar juga beralih. PT Puri Sakti Perkasa tidak dapat memperoleh Hak Milik karena Badan Hukum (BH), maka bentuk kepemilikannya adalah HGB. Dan proses yang dijelaskan di atas adalah jual beli dengan bukti akta dari PPAT, maka sudah jelas bahwa kepemilikan ruko tersebut adalah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Milik.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Supriyadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007).

H Muhsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008)

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2005)

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 1990).

Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI-Press, 2005)

Surat Persetujuan Bersama Bersyarat Nomor : 01/1992 antara Pemkab Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa

Bambang Sunggono, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006).

B. PERATURAN

Ketetapan MPR No IV/MPR/1999 Tentang GBHN 1999-2004

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Daerah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Prosedur Terjadinya HGB.

Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Daerah.

Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Tentang Hak-hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.