

Dikelola Swasta, DPUPR Banten Akui Ada Tumpang Tindih 16 Sertifikat di Situ Cipondoh Tangerang



(Sumber : [www. https://www.kabar6.com/](http://www.kabar6.com/))

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Provinsi Banten membenarkan di lahan Situ Cipondoh ada tumpang tindih sertifikat¹ selama di kelola oleh pihak swasta. PT Griya Tritunggal Paksi selaku pihak ketiga memiliki sertifikat HGB² Nomor 6587/Cipondoh dengan luas 1.261.757 meter persegi.

“Ada tumpang tindih sertifikat di area situ ada yang berbentuk sertifikat, SHM³ dan HGB, dan itu ada 16,”kata Kepala DPUPR Banten Arlan Marzan, Jumat (22/9/2023). PT Griya Tritunggal Paksi dianggap gagal mengelola aset Pemprov Banten, lantaran tidak menjalankan kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasama (PKS).

Kegagalan PT Griya Tritunggal Paksi dibuktikan dengan adanya penguasaan lahan orang pihak lain dengan munculnya sertifikasi perorangan dan tidak adanya pelestarian untuk menjaga kawasan situ. “Buktinya ada penguasa lahan oleh pihak lain, artinya kontrol dari pihak swasta belum ada. Kemudian dari konteks pelestariannya tidak ada, banyak bangunan liar dan sedimentasi,”katanya.

DPUPR Banten sudah melayangkan somasi terkait hal itu. Namun somasi tersebut hingga saat belum ada respon oleh PT Griya Tritunggal Paksi. “Kaitan dengan bahwa di PKS itu ada hak dan kewajiban yang harus di laksanakan oleh swasta dan itu tidak dilaksanakan dengan baik,”terangnya.

¹ Sertifikat adalah tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria.(Pasal 1 Angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah)

² Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunanbangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

³ Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

Pemprov Banten saat ini sudah menggandeng Kejaksaan Tinggi (Kejati) Banten untuk menyelesaikan aset-aset bermasalah, termasuk situ. Situ yang berlokasi di Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang di kelola PT Griya Tritunggal Paksi selama 30 tahun saat Banten menjadi bagian Provinsi Jawa Barat. Setelah Banten memisahkan diri dari Provinsi Jawa Barat, aset tersebut diserahkan ke Pemprov Banten.

Menurutnya PKS dengan PT Griya Tritunggal Paksi akan berakhir pada bulan Oktober 2023 mendatang. Nantinya, Situ Cipondoh akan di kelola oleh Pemprov dengan menggandeng pihak ketiga kembali.

“Kedepannya nanti akan di kelola oleh Pemprov dan ada strategi-strategi kaitan dengan pihak swasta, jadi nanti beban APBD tidak terlalu berat,”pungkasnya. Diberitakan sebelumnya, Kejaksaan Tinggi (Kejati) Banten tengah menelusuri keberadaan situ di seluruh wilayah Provinsi Banten yang beralih fungsi.

Berdasarkan yang dimiliki Kejati Banten dari 137 diperkirakan 36 situ aset Pemprov Banten menjadi daratan, pabrik, perumahan, bahkan Kejati menyebut ada yang dijual oleh pihak tertentu. Dari 36 situ yang bermasalah salah satunya Situ Cipondoh yang beralamat di Jl. KH Hasyim Ashari, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang.

Hal itu dibenarkan oleh warga Kota Tangerang yang bernama Budi usai melakukan audiensi dengan Komisi III DPRD Banten, Kamis (21/9/2023). Warga menyebut ada 16 Sertifikat Hak Milik (SHM) yang overlap dengan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)⁴ situ Cipondoh. Padahal Situ Cipondoh tercatat sebagai aset Pemprov Banten.

Budi menegaskan, Pemprov Banten harus mengembalikan fungsi situ Cipondoh sesuai ketentuan, karena permasalahan di dalamnya sangat fatal. “Ini salah, fatal gak bisa di kompromikan dan tidak bisa di toleransi dan harus dibatalkan itu target saya ke sini. 16 sertifikat diatas HPL situ Cipondoh terbit atas nama perorangan,”tegas Budi.

Sumber Berita

<https://www.kabar6.com/>, Dikelola Swasta, DPUPR Banten Akui Ada Tumpang Tindih 16 Sertifikat di Situ Cipondoh Tangerang, 22 September 2023.

⁴ Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah).

Catatan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah. Ketentuan terkait Hak Pengelolaan tercantum pada:

- Pasal 21 menyatakan bahwa Tanah yang dapat diberikan dengan Hak:
 - a. Tanah Negara;
 - b. Tanah Hak Pengelolaan;
 - c. tanah Hak milik.
- Pasal 23 Ayat (2) menyatakan bahwa Hak Guna bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- Pasal 26 Ayat (2) menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
- Pasal 30 pada huruf d menyatakan bahwa Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna bangunan itu hapus;
- Pasal 34 Ayat (7) menyatakan bahwa Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
- Pasal 35 Ayat (1) huruf b, menyatakan bahwa Hak Guna bangunan hapus karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- Pasal 36 Ayat (2), menyatakan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.