BUPATI BIREUEN

PERATURAN BUPATI BIREUEN
NOMOR 26 TAHUN 2013

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN, PERPANJANGAN DAN PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KABUPATEN BIREUEN

BUPATI BIREUEN,

Menimbang :

a. bahwa diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) dapat diberikan Hak Guna Bangunan yang dapat diperpanjang/diperbaharui.

b. bahwa sebahagian Hak Guna Bangunan yang pernah diberikan kepada masyarakat telah/akan berakhir jangka waktunya;

c. bahwa pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah dilakukan dengan persetujuan pemegang hak dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Bireuen;

d. bahwa untuk tertib administrasi dalam pemberian hak diatas tanah Hak Pengelolaan perlu diatur tata cara pemberian, perpanjangan dan pengalihan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Bireuen;

e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b huruf c dan huruf d perlu menetapkan dalan suatu Peraturan.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bireuen dan Kabupaten Simeulue, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2000 (Lembaran Negara tahun 1999 Nomor, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3897);

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);

3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);

Scanned by CamScanner

4 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);

5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintah Aceh(Lembaran Negara tahun 2006 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4633);

6 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4614);

7 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah – Tanah Negara (Lembaran Negara tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Nomor 362);

8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);

9 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Hak Pelaksanaan Konvensi Penguasaan Hak Tanah Negara dan ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya

10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;

11 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008;

12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;

13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Tehnis Pengelolaan Barang Milik Daerah;

14 Qanun Kabupaten Bireuen Nomor 2 Tahun 2010 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas pada Pemerintah Kabupaten Bireuen

Scanned by CamScanner

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BIREUEN TENTANG TATA CARA PEMBERIAN, PERPANJANGAN DAN PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KABUPATEN BIREUEN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Hak atas Tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
2. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
4. Hak Guna Bangunan yang selanjutnya disingkat HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah hak milik sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
5. Tanah Hak adalah Tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
6. Izin Lokasi adalah keputusan mengenai sesuatu badan hukum tentang tanah dan satuan ruang untuk suatu kegiatan penanaman modal yang luas tanah lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar.
7. Izin Hak adalah keputusan mengenai hak, luas dan lokasi tanah dan satuan ruang untuk suatu kegiatan penanaman modal yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum yang memperoleh tanah dan bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
8. Perubahan atau ubah hak adalah penyesuaian atau ubah bentuk hak yang sebelumnya ada menjadi bentuk perubahan pemberian perpanjangan waktu.
9. Pembaharuan hak atas tanah adalah pemberian Pemerintah yang memperbaharui masa hak atas tanah tersebut, termasuk pembaharuan hak diatas hak pengelolaan.
10. Penggabungan hak adalah penyatuan jangka waktu berbagai macam hak atas tanah yang mempunyai syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang pemanfaatannya dapat digunakan sebelum jangka waktu berbagai hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.
11. Pemisahan hak adalah pemisahan hak atas tanah yang bersangkutan sebagian hak yang tetap yang dapat digunakan sebelum jangka waktu berbagai hak yang bersangkutan berakhir.

Scanned by CamScanner

12. Uang pemasukan adalah uang yang harus dibayar oleh setiap penerima hak atas tanah negara sesuai ketentuan yang berlaku sebagai pengakuan (recognitie) atas hak menguasai Negara.
13. Panitia Pemeriksa Tanah adalah Panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksa tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara termasuk Hak Pengelolaan.
14. Perubahan Hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.
15. pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
16. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dan disahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
17. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional di tingkat Propinsi, yang selanjutnya disebut Kantor wilayah.
18. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Bireuen
19. Tim Pertimbangan Pemberian rekomendasi yang selanjutnya disingkat TP2R adalah tim pertimbangan yang memberikan masukan kepada Bupati sebagai bahan pertimbangan dalam memberikan persetujuan pemberian rekomendasi atas permohonan hak di atas bidang tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai Pemerintah Kabupaten Bireuen

BAB II
MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

(1) Optimalisasi tata kelola dan pemanfaatan barang milik daerah;
(2) Memberikan landasan hukum dalam pelaksanaan pemberian, perpanjangan dan pengalihan HGB;
(3) Meningkatkan pendapatan asli daerah.

BAB III
PEMBERIAN, PERPANJANGAN DAN PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN

Pasal 3

(1) Diatas tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh pemerintah kabupaten Bireuen dapat diberikan HGB;

Scanned by CamScanner

(2) Untuk mendapatkan HGB sebagaimana dimaksud ayat (1) harus memperoleh rekomendasi dari Bupati.

Pasal 4

Untuk memperoleh rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2), pemohon terlebih dahulu harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati C/q Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah Kabupaten Bireuen dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :

a. Keterangan / Identitas pemohon :
   - Foto Copy KTP untuk pemohon perorangan.
   - Foto copy Akta Pendirian dan NPWP untuk pemohon Badan Hukum.
b. perjanjian penyerahan penggunaan/sewa tanah kepada pemohon
c. Surat keterangan penguasaan Tanah yang dikeluarkan oleh lurah dan camat setempat
d. Foto copy bukti pembayaran PBB tahun berjalan dan pajak –pajak lainnya atas nama pemegang HGB/pemohon.
e. Surat pernyataan kesanggupan membayar retribusi, biaya lainnya bermaterai cukup.

Pasal 5

(1) HGB diberikan untuk jangka waktu tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang paling lama dua puluh tahun;
(2) Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama.

Pasal 6

(1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
(2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
   a. Jual beli;
   b. Tukar menukar;
   c. Penyertaan dalam modal;
   d. Hibah; dan
   e. Pewarisan.
(3) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat keterangan waris yang dibuat oleh Camat.
(4) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

BAB IV
HAPUSNYA HGB

Pasal 7

Hak Guna Bangunan hapus karena :
a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

Scanned by CamScanner

b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan- ketentuan tentang HGB;
2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
d. dicabut berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan;
e. ditelantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. peralihan kewarganegaraan.

BAB V
TATA CARA PEMBERIAN REKOMENDASI

Pasal 8

(1) Permohonan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diserahkan kepada TPZR, selanjutnya diteliti dan diproses secara administrasi.
(2) Berdasarkan penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan dapat :
a. Ditolak karena persyaratan belum lengkap maka dikembalikan kepada pemohon.
b. Diterima secara administrasi dan dilanjutkan pada proses selanjutnya.

Pasal 9

(1) Permohonan yang diterima berdasarkan hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b oleh TPZR selanjutnya :
a. Dilakukan penelitian lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan.
b. Diadakan pengkajian dan rapat pembahasan paripurna dengan mempertimbangkan seluruang-luruangnya aspek kepentingan umum dan Ketetapan Rencana Kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(2) Berdasarkan hasil penelitian lapangan, pengkajian dan rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan dapat ditolak atau disetujui.

(3) Dalam hal permohonannya ditolak, maka penolakannya harus disertai dengan alasan yang jelas dan dibuatkan surat penolakan yang ditandatangani oleh Bupati dan/atau pejabat yang ditunjuk.

Scanned by CamScanner

(4) Permohonan yang disetujui berdasarkan pembahasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (2) huruf b, TP2R menyiapkan Surat Perintah Setor Retribusi berdasarkan Berita Acara Penghitungan Uang pemasukan dan biaya lainnya dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal ditetapkan diterimanya permohonan berdasarkan pembahasan TP2R yang dibuat rangkap 5 (lima).

(5) Berdasarkan Surat Perintah Setor sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pemohon melakukan pembayaran ke Kas Daerah dan menyerahkan tanda bukti setor pembayaran kepada TP2R dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal Surat Perintah Setor dan menyerahkan tanda bukti setor.

(6) TP2R menyiapkan Rekomendasi untuk ditandatangani pejabat yang berwenang sebagai berikut :
- luas tanah ≤ 100 m2 oleh : Sekretaris Daerah
- luas tanah > 100m2 oleh : Bupati/Wakil Bupati

Pasal 10

(1) Pemberian rekomendasi atas permohonan HGB dari masyarakat baik oleh perorangan maupun badan hukum dikenakan/dipungut biaya retribusi atas pemakaian tanah HPL

(2) Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah termasuk retribusi pemakaian kekayaan daerah

BAB VI
RETRIBUSI DAN BIAYA OPERASIONAL

Pasal 11

(1) Perhitungan besarnya retribusi atas pemakaian tanah HPL ditetapkan sebagai berikut :

30% x Luas Tanah x Harga Tanah (harga pasar) x Masa HGB

(2) Retribusi yang diterima disetor langsung ke Kas Daerah Pemerintah Kabupaten Bireuen.

(3) Biaya pengkajian, penelitian dan penaksiran harga dibebankan pada APBK sedangkan biaya persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian dibebankan kepada pemohon.

BAB VII
TIM PERTIMBANGAN PEMBERIAN REKOMENDASI (TP2R)

Pasal 12

(1) Untuk kelancaran proses pemberian rekomendasi HGB, dibentuk Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi (TP2R) yang bertanggungjawab kepada Bupati Bireuen.

Scanned by CamScanner

(2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati Bireuen terdiri atas:

a.	Pembina	: Bupati Bireuen
b.	Pengarah	: Wakil Bupati Bireuen
c.	Penanggung Jawab	: Sekretaris Daerah
d.	Koordinator	: Asisten Administrasi Keuangan
e.	Ketua	: Kepala DPKKD
f.	Sekretaris	: Kabid Pengelolaan Kekayaan Daerah
g.	Anggota	: 1. Unsur DPKKD 2. Unsur Bappeda 3. Unsur Kantor Pertanahan Bireuen 4. Unsur Bagian Hukum 5. Unsur Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Perumahan Rakyat 6. Unsur terkait lainnya

(3) Sekretariat : Bidang Kekayaan Daerah DPKKD Kabupaten Bireuen.

BAB VIII
PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 13

(1) Pengendalian terhadap proses penyelesaian dan penerbitan pemberian rekomendasi dilakùkan oleh TP2R.
(2) Pengendalian terhadap rekomendasi yang telah diterbitkan dilaksanakan oleh DPKKD/instansi pengelola aset daerah.
(3) Pengawasan terhadap pelaksanaan proses dan pemberian rekomendasi dilakukan oleh aparat pengawasan fungsional sesuai dengan peràturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX
LARANGAN DAN SANKSI

Pasal 14

Pemegang rekomendasi dilarang memindahtangankan rekomendasi kepada pihak lain baik dalam bentuk dan cara apapun juga.

Pasal 15

(1) Pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, maka rekomendasi yang telah diberikan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
(2) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkannya rekomendasi, pemegang rekomendasi tidak menindaklanjuti ke Kantor Pertanahan Bireuen maka Surat Rekomendasi dinyatakan gugur.

Scanned by CamScanner

BAB X
LAIN-LAIN
Pasal 16

(1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak mengajukan permohonan rekomendasi, harus mengembalikan/menyerahkan tanah dan bangunan kepada Pemerintah Kabupaten Bireuen.
(2) Hak Guna Bangunan yang telah diperpanjang/diperbaharui tanpa rekomendasi/persetujuan Pemerintah Kabupaten Bireuen akan diajukan permohonan pembatalan Hak Guna Bangunan ke Badan Pertanahan Nasional kecuali bagi yang telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan peraturan ini.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 17

(1) Pemohon yang telah mengajukan surat permohonan rekomendasi sebelum berlakunya Peraturan ini dan sampai dengan ditetapkan peraturan ini belum diterbitkan rekomendasi, maka harus menyesuaikan dengan peraturan yang ada, baik persyaratan maupun kewajiban pemohon;
(2) Dengan berlakunya Peraturan ini maka ketentuan-ketentuan lain yang bertentangan dengan Peraturan ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 18

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan
Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bireuen.

Ditetapkan di Bireuen
pada tanggal 3 Juni 2013

BUPATI BIREUEN,

RUSLAN M. DAUD

Diundangkan di Bireuen
Pada Tanggal 4 Juni 2013
Sekretaris Daerah
Kabupaten Bireuen

Zulkifli

Berita Daerah Kabupaten Bireuen Tahun 2013 Nomor 177

Scanned by CamScanner