

**PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI KOTA PADANG
(STUDI KASUS PADA PERUM. PERUMNAS)**



SKRIPSI

**Diajukan guna memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**

Oleh:

YUFRINALDI

No. Bp. 04 980 089

Program Kekhususan

Hukum Administrasi Negara



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PROGRAM NON REGULER MANDIRI**

PADANG

2009



(Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Perumahan Di Kota Padang

(Studi Kasus Pada Perum Perumnas)

(YUFRINALDY,04 940 089.Fakultas hukum Program non regular

Universitas Andalas,2009,47 Halaman)

Rumah beserta tanah merupakan kebutuhan yang mendasar bagi manusia memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh jaminan atas tanah, sedang status tanah yang didaftarkan selain Hak Milik, terdapat hak lain yang lebih rendah seperti HGB, HP, HGU. Dengan hak yang lebih rendah oleh masyarakat dirasa kurang memadai karena jangka waktunya terbatas dan perlu ada biaya lagi untuk memperpanjang haknya dan kedudukan hukumnya kurang kuat bila dibandingkan dengan Hak Milik (HM). Oleh karena itu pemegang hak yang statusnya lebih rendah dari hak milik dapat meningkatkan statusnya menjadi hak milik agar tanah dan rumah yang dimiliki dan ditempanya menjadi status hak milik yang kedudukan hukumnya paling kuat dan aman dibanding hak-hak atas tanah yang lain. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah metode wawancara, metode observasi, dan metode studi dokumentasi. Tujuan peningkatan hak atas tanah tersebut adalah untuk memperoleh keyakinan dan kepastian hukum yang ada akhirnya terwujud suatu ketenangan dan kemungkinan kecil terjadi suatu sengketa. Hak Milik merupakan hak atas tanah yang mempunyai status tertinggi diantara hak-hak atas tanah yang lain, karena mempunyai sifat terkuat dan terpenuh. Dengan demikian status hak atas tanah dari hak lain, misalnya dari HGB menjadi HM, maka seseorang tidak perlu lagi memperpanjang haknya. Peningkatan status hak atas tanah ini memberikan kedudukan hukum yang lebih tinggi kepada pemiliknya sehingga kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari sangat kecil. Peningkatan atas tanah ini juga dilakukan untuk mempermudah pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk melakukan pendataan terhadap tanah-tanah masyarakat, dan juga merupakan cita-cita dari Badan Pertanahan Nasional dalam reformasi agraria, yaitu untuk mensejahterakan kehidupan bangsa dan negara. Pelaksanaan peningkatan hak atas tanah yang statusnya lebih rendah dari hak milik di Kota Padang pada prinsipnya dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku yang telah diatur oleh UUPA.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi manusia merupakan faktor yang sangat penting, karena tanah adalah tempat hidup, tempat mencari nafkah dan tempat di mana nanti jasad dikuburkan. Oleh karena itu sistem kepemilikan dan tanah sebagai objek dalam kehidupan harus diatur dalam Undang-undang, agar tidak terjadi tindakan yang melanggar hukum.

Negara Republik Indonesia merupakan suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia, yang dibentuk guna mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala kepentingan-kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Kemudian, seluruh rakyat Indonesia kembali melimpahkan wewenang yang dimilikinya berkenaan dengan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada negara selaku badan penguasa untuk berwenang sepenuhnya menguasai, mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala persoalan berkenaan dengan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa.

Mengenai persoalan yang berkenaan dengan pengolahan fungsi bumi, air, dan angkasa diatur dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 dan tentang penyelenggaraan Otonomi Daerah, Pengaturan, Pembagian, dan Pemanfaatan Sumber Daya Nasional, serta Pembagian Keuangan Pusat dan Daerah dalam Kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pengolahan yang dilakukan di daerah merupakan bagian internal

sedangkan pengolahan pusat merupakan bagian eksternal. Bagian internal dilaksanakan melalui otonomi daerah sedangkan eksternal dilakukan oleh pemerintah pusat.¹

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah yang mengatur pokok-pokok penyerahan kewenangan bidang pemerintahan kepada daerah kabupaten dan daerah kota sebagai daerah otonomi. Dalam Pasal 9 dinyatakan bahwa lingkup kewenangan provinsi sebagai daerah otonom dan wilayah administratif adalah bidang pemerintahan yang wajib dilakukan meliputi pekerjaan umum, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan, pertanian, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, peternakan, koperasi dan tenaga kerja.

Sepanjang mengenai bidang pertanahan dengan Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang pengelolaan tanah, perencanaan, peruntukkan serta pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di bawah pengawasan Menteri Dalam Negeri melalui Direktorat Jendral Pertanahan. Dalam hal ini, BPN berkedudukan sebagai lembaga Negara yang berwenang dalam pengelolaan tanah, perencanaan, peruntukan, serta pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.²

Pasal 2 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, 2003, hlm 248.

² *Ibid*, hal 252.

BAB IV

PENUTUP

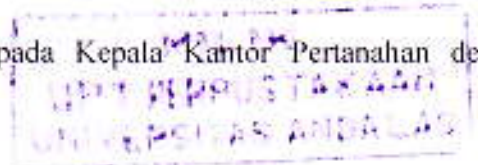
A. Kesimpulan

Berdasarkan dan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan yang telah dirumuskan pada perumusan masalah di depan:

1. Prosedur pemberian hak guna bangunan di kota Padang yaitu hak guna bangunan berdasarkan permohonan oleh masyarakat yang diajukan secara tertulis memuat sebagai berikut: a. keterangan mengenai permohonan, b. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik yang dibuat oleh Perum perumnas, c. syarat lainnya. Berdasarkan permohonan dari perorangan Badan hukum tersebut maka kantor Pertanahan Nasional: Memberikan dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, mencatat dalam bentuk formulir isian, membentuk tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian, memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan.

Dalam hal ini data yuridis dan data fisik sudah lengkap maka keputusan pemberian hak guna bangunan atas tanah yang dimohonkan bisa diterbitkan kemudian keputusan kepala kantor Badan Pertanahan Nasional kota sebagai badan pertimbangan kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi mengeluarkan surat keputusan secara final.

2. Proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik semua itu tergantung kepada pemegang hak. Proses peningkatan hak ini dilakukan oleh perseorangan dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan



DAFTAR KEPUSTAKAAN

A. BUKU

Gautama, sudargo. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Penerbit: Alumni Bandung, 1973 hlm 76.

Harsono, boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, 2003, hlm 248.

Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta: 1982. hlm. 22.

Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta: 2003. hlm 58-60.

Solindeho, jhon. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika. Jakarta, 1988.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang No.5 Tahun 1960. *Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006. *Tentang Badan Pertanahan Nasional*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.15 Tahun 2004 *tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan*

Peraturan Menteri Negara / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999, *Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*

Terlampir :

1. Akta Buku Tanah
2. Akta Jual Beli
3. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi Dan Bangunan
4. IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
5. Blangko Permohonan Pendaftaran Perubahan HGB (Hak Guna Bangunan) menjadi hak milik
6. Surat keterangan Penelitian