

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN HAK GUNA BANGUNAN PADA PERUMAHAN
VILLAKU INDAH I BY PASS KOTA PADANG
(Suatu tinjaun atas Keputusan Meneg Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1997)**

Skripsi

*Diajukan guna Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

JOKI MARDISON
B.P.01141002

**Program Kekhususan
Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
PROGRAM EKSTENSI
PADANG
2006**

ABSTRAKSI

JUDUL : PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN HAK GUNA BANGUNAN PADA PERUMAHAN VILLAKU INDAH I BY PASS KOTA PADANG

(Nama : Joki Mardison, Bp. 01. 141. 002, Fakultas Hukum Program Ekstensi Universitas Andalas, jumlah Hal : 72)

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Pendekatan, yuridis Empiris yaitu pendekatan masalah yang dipakai melalui pendekatan hukum, Metode Sampling yang mana penulis menggunakan sampel berdasarkan tujuan permasalahan yang diteliti, metode alat pengumpul data yaitu dengan cara, Studi dokumen dan Wawancara, Dasar hukum pemberian Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu Keputusan Menteri Negara / Kepala BPN nomor 9 tahun 1997, dari hasil penelitian Pihak-pihak yang terlibat dalam pemberian kredit pada perumahan Villaku Indah I By Pass Kota Padang adalah Pihak Bank Tabungan Negara (BTN), Konsumen yaitu pihak debitur, Pihak Pengembang perumahan. Adapun isi perjanjian Kredit pada perumahan ini yang memuat hasil kesepakatan antara para pihak yang mana mengikat hasil perjanjian tersebut dan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuat perjanjian dalam kepemilikan perumahan. dalam perjanjian kepemilikan perumahan status hak atas tanah pada kepemilikan perumahan adalah Hak Guna Bangunan (HGB), untuk meningkatkan status Hak Milik atas tanah maka pihak debitur harus melunasi angsuran kredit perumahan pada pihak Bank, setelah mendapat tanda pelunasan dari Bank, pihak debitur bisa mengajukan permohonan peningkatan status hak pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melengkapi syarat-syarat yang dipenuhi oleh pihak Pemohon yang diminta oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. Berdasarkan penelitian adapun kendala-kendala yang ditemui dalam proses pemberian Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Hak Guna Bangunan adalah tidak lengkapnya persyaratan yang diminta oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kurangnya pengetahuan pemohon dalam permohonan pengurusan dalam peningkatan status Hak Atas Tanah. dan adanya oknum Pegawai mempersulit dalam pengurusan pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Perumahan yang melakukan peningkatan status haknya pada Badan Pertanahan Nasional Khususnya Perumahan Villaku Indah I By Pass Kota Padang.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertambahan penduduk dari tahun ke tahun mengakibatkan peningkatan pada kebutuhan pokok seperti halnya perumahan. Kebutuhan akan perumahan menjadi bahan pokok dalam setiap perbincangan karena sangat erat kaitannya dengan masalah pertanahan.

Undang-undang Pokok Agraria yang berlaku sejak tanggal 24 September 1960 merupakan produk legislatif yang mengatur mengenai permasalahan pertanahan di Indonesia. Prinsip yang mendasar pada masalah pertanahan ini dalam UUPA berpedoman kepada Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi :“ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat.”

Penyempurnaan tersebut kiranya tidak akan berupa pengantian hal-hal yang bersifat pokok dari hukum tanah nasional kita, sebagai yang tersirat dan tersurat dalam Undang-Undang pokok Agraria, Yang merupakan perwujudan Sila-Sila Pancasila, yang dilandasi semangat Undang Undang Dasar 1945. Seperti konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum dan sistim pengaturannya, yang bersumber utama pada hukum Adat sebagai hukum nasional kita yang asli

dilengkapi dengan lembaga-lembaga hukum baru dalam menampung kebutuhan masyarakat nasional dan internasional modern.¹

Undang-undang Pokok Agraria yang melandasi penanganan Pertanahan ini diikuti dengan peraturan-peraturan pelaksanaannya yang cukup banyak jumlah dan ragamnya sehingga penerapannya membutuhkan suatu penguasaan materi yang cukup, baik yang menyangkut objek (tanahnya) maupun yang menyangkut subjek (manusia). Khusus mengenai masalah penanganan penyediaan perumahan, salah satu bentuk pemecahannya adalah memberikan kepada pihak swasta yang bergabung dalam Real Estate Indonesia (REI) ialah membangun perumahan yang sesuai dengan tingkat perekonomian masyarakat pemakainya. Salah satu contohnya adalah Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara (BTN).

Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh suatu perusahaan dalam menjual rumah yang diperniagakan memakai fasilitas secara tunai maupun kredit. Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah ini merupakan lembaga yang tumbuh dan berkembang di tengah-tengah masyarakat. Khusus mengenai perjanjiannya tidak diatur dalam suatu Undang-undang, tetapi keabsahannya berdasarkan ketentuan dan persyaratan yang telah disetujui oleh sipembuatnya.

Dalam pemberian Kredit Kepemilikan Rumah ini dalam prakteknya menyangkut status hak atas bangunan di tanah konsumen. Dalam ketentuan perjanjian pemberian Kredit oleh BTN ini status Kepemilikan Rumah Bagi

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Jakarta 2002, hal XXII

konsumen diatur dalam suatu perjanjian jangka waktu pembayaran yang telah disesuaikan dengan pokok-pokok peraturan hak milik dan hak guna bangunan yang terdapat dalam Undang-undang pokok Agraria (UUPA).

Perjanjian Pemberian Kredit kepemilikan Rumah Oleh BTN kepada masyarakat termasuk jenis perjanjian bersyarat. Dikatakan bersyarat karena dalam proses mendapatkan kredit harus ada jaminan dari konsumen dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN adalah dalam pemberian kredit perumahan disertai dengan status hak kepemilikan kepada konsumen (debitur).

Setelah beberapa persyaratan yang terlebih dahulu tercantum dalam surat perjanjian, barulah proses kepangurusan status hak kepemilikan mulai di koordinasikan BTN kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) kodya Padang dan ini sejalan dengan proses pembayaran kredit. Berdasarkan uraian diatas untuk peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik sangat menarik untuk dipaparkan dalam bentuk skripsi, dengan judul: **"PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN HAK GUNA BANGUNAN PADA PERUMAHAN VILLAKU INDAH I BY PASS KOTA PADANG"**

B. Perumusan Masalah.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan antara lain:

1. Pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah pada perumahan Villaku Indah I Kota Padang.
2. Bagaimana bentuk dan isi dari perjanjian kredit pada perumahan Villaku Indah I Kota Padang

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dibahas pada Bab-Bab sebelumnya dan hasil penelitian di lapangan serta dapat penulis kemukakan beberapa kesimpulan yang telah penulis kumpulkan sebagai berikut :

1. Pihak-pihak yang terlibat dalam kepemilikan perumahan dan tanah pada perumahan Villaku Indah I adalah :
 - a. Pihak Bank yaitu Bank KPR-BTN.
 - b. Pihak konsumen sebagai debitur.
 - c. Pihak pengembang yaitu Koperasi Pegawai Negeri TK. II Kota Padang.
2. Bentuk dan isi perjanjian pada perumahan Villaku Indah I By Pass Kota Padang.
 - a. Bentuk perjanjian pada perumahan ini adalah perjanjian baku atau standar kontrak.
 - b. Isi perjanjian pada perumahan ini mengenai :
 - a. Tentang hak dan kewajiban Developer / Pengembang
 - b. Tentang hak dan kewajiban Bank Tabungan Negara (BTN)
 - a. Tentang hak dan kewajiban konsumen.
3. Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada perumahan Villaku Indah I adalah setelah ada pelunasan kredit

perumahan pada Pihak Bank, maka pihak debitur dapat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional(BPN) untuk meningkatkan status hak atas tanah.

2. Saran

Berdasarkan pembahasan-pembahasan pada Bab-Bab yang telah Penulis kembangkan maka penulis dapat mengemukakan saran terhadap cara Pelaksanaan Pemberian Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Hak Guna Bangunan pada Perumahan Villaku Indah I Kota Padang sebagai berikut;

1. Para pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan pemberian fasilitas perumahan kepada para debitur, haruslah terlebih dahulu menyelesaikan sengketa-sengketa dalam pemberian fasilitas perumahan seperti ;

- Jumlah luas tanah yang pas
- Ukuran rumah atau Type
- Bentuk perjanjian yang diberikan kepada konsumen

Supaya dalam hal ini para pihak tidak akan merasa dirugikan dalam status kepemilikan perumahan yang dikembangkan oleh pihak Developer dan pihak yang memberikan fasilitas kredit dalam hal ini yang bertindak adalah KPR-BTN.

2. Pihak pemerintah harus mengawasi prosedur pemberian fasilitas perumahan kepada masyarakat supaya tidak terjadi kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh pihak pengembang seperti ;

- Jumlah rumah yang dibangun atau izin yang diberikan oleh Pemerintah melalui Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang serta fasilitas seperti Masjid dan fasilitas umum lainnya yang diberikan oleh pihak pengembang bagi penghuni perumahan tersebut serta Tata letak jalan yang ada dalam kompleks perumahan yang sesuai dengan Izin yang dikeluarkan.
3. Pihak debitur sebelum melakukan perjanjian kepemilikan perumahan harus terlebih dahulu melihat dan meneliti rumah yang akan diambil apakah sesuai atau tidak dalam perikatan yang dibuat.
 4. Untuk melaksanakan permohonan status Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Hak Guna Bangunan, pihak pemohon terlebih dahulu melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional, supaya tidak dipersulit dalam pengurusan oleh oknum pegawai instansi tersebut.
 5. Agar pimpinan instansi-instansi terkait dalam hal pemberian fasilitas perumahan ini, supaya belajar Emosional Spritual Quantity (ESQ) supaya mereka bertanggung jawab dalam tugasnya, memiliki mental yang baik dan menghargai sesama, memiliki disiplin dalam bekerja, paham dalam tugas dan perannya menjalankan kewajiban pelayanan terhadap publik disini kita melihat banyak pihak atau oknum pegawai bermain dan mengekspos fasilitas umum untuk kepentingannya sendiri dengan fasilitas yang ada pada saat mereka menjabat pimpinan Instansi tersebut, ini terlihat dari hasil penelitian penulis dari wawancara

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chanlani, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah Pemindahannya*, Cipta Pustaka, Bandung, 1989.
- Andi Hamzah, I Wayan Sunandra, Manalu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, CV Rukun Cipta, Yogyakarta, 1990.
- A. P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Djumaldji, *Hukum Bangunan, Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, PT Rineka Cipta Jakarta, 1996.
- Efendi Pariangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandangan Tradisi Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 1994.
- Erwan Soeratjo, *Kepastian Hukum, Hak-Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Jakarta, 2003.
- Ranli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam System UUPA*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- R. Subekti dan R. Tjiptosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
- Sufyan Jalaluddin, *Tanah Ulayat Himpunan Makalah Dan Rumusan Workshop*, BPN, Padang, 2000.
- _____, *Peraturan Hukum Perundang-undangan*
1. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 ; *Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)*