

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk individu dan sosial. Terdapat perbezaan yang ketara antara tingkah laku individu dan tingkah laku sosial manusia. Tingkah laku sosial manusia berkaitan dengan keperluan untuk berinteraksi antara satu sama lain. Interaksi dilakukan oleh manusia dalam rangka memenuhi kebutuhannya, termasuk kebutuhan akan ketersediaan pakaian, makanan, dan kebutuhan lainnya secara tepat. Perumahan dan penempatan merupakan keperluan asas manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal untuk manusia melindungi diri daripada cuaca dan gangguan lain. Ini menunjukkan fungsi utama atau fungsi asas perumahan dan penempatan sebagai satu bentuk pemenuhan keperluan manusia. Selain itu fungsi kediaman ialah tempat untuk membangunkan kehidupan individu dan juga kehidupan berkeluarga. Perumahan dan penempatan tidak seharusnya dilihat sebagai satu proses kehidupan, dalam mewujudkan ruang kediaman untuk masyarakat. Dengan demikian rumah dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis, termasuk untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakikatnya merupakan pembangunan bangsa Indonesia secara keseluruhan.

Berdasarkan sudut pandangan ini, kewujudan sebuah rumah yang berdiri di atas sebidang tanah amat kelihatan. Status rumah kediaman perlu mendapat perlindungan undang-undang yang kukuh, yang pada asasnya adalah perlindungan undang-undang bagi sebidang tanah di mana rumah kediaman berdiri. Perlindungan undang-undang bagi bidang tanah untuk rumah kediaman akan memberikan keamanan kepada penduduk terutamanya golongan yang mempunyai tahap ekonomi yang lemah. Dalam konteks ini, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah memberikan jaminan bagi setiap warga negara untuk bekerja dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan (Pasal 27 ayat 2). Untuk mencapai kehidupan yang layak ini, hak ekonomi setiap warganegara mesti dipertimbangkan, dihormati dan dilindungi.

Tanah merupakan salah satu harta yang paling berharga bagi umat manusia, dan juga bagi rakyat Indonesia.¹ Sengketa tanah telah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA yang mengatur hak atas tanah bagi Bangsa Indonesia, terkait dengan ketentuan Pasal 4, Pasal 6, dan Pasal 16 ayat (1) UUPA yang mengatur hak atas tanah. Hak kepemilikan tanah di Indonesia dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan jenis-jenis hak atas tanah, antara lain: Hak Milik, Hak Penanaman, Hak Guna Bangunan, Hak Guna, Hak Sewa, Hak Pembukaan Tanah, Hak untuk memungut hutan. produk, hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas yang akan ditetapkan oleh undang-undang serta hak yang masih bersifat sementara.²

Bagi warga Indonesia dalam memenuhi keperluan perumahan yang mencukupi merupakan salah satu keperluan asas. Pemenuhan perumahan yang layak akan lebih bermakna sekiranya hak tanah bagi perumahan tersebut berstatus Hak Milik. Hak pemilikan ialah hak tanah yang paling lengkap dan paling kukuh yang boleh dimiliki oleh seseorang. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043), yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), mengatur tentang Hak Milik atas tanah. Hak pemilikan ialah hak turun-temurun, terkuat dan penuh yang dimiliki oleh orang ramai di atas tanah dengan mengingati peruntukan dalam Perkara 6 LoGA. Sebagai peraturan dasar, UUPA mengatur prinsip-prinsip penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, yang pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh undang-undang dan peraturan. Dalam penjelasan Perkara 20 LoGA, ia menyatakan seperti berikut, dalam artikel ini disebutkan ciri-ciri hak milik yang membezakannya dengan hak-hak lain. Hak Milik adalah hak terkuat dan paling lengkap yang boleh dimiliki seseorang di darat. Hak pemilikan adalah hak mutlak, tidak terhad dan tidak boleh dicabul sebagai hak eigendom. Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan paling lengkap. Dalam penjelasan Pasal 20 UUPA, dijelaskan bahwa tujuan pernyataan yang paling kuat dan lengkap adalah untuk menunjukkan bahwa di antara hak atas tanah, hak milik adalah (dalam arti) yang paling kuat dan paling lengkap, yaitu mengenai tanpa batas waktu. mengenai pemilikan tanah dan skop penggunaan yang luas, yang merangkumi sama ada untuk diusahakan atau digunakan sebagai tempat untuk membina sesuatu. Dengan adanya hak milik, pemegang hak

¹ Yusuf.2016. *Kepastian hukum hak masyarakat hukum adat atas Tanah dan sumberdaya alam*, Prosiding Seminar Nasional Volume 02, Nomor 1 hal. 675

² Ali.2018. pelaksanaan pelepasan hak pengelolaan pt. pelabuhan indonesia iii, (persero) terhadap sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan terkait proses kampung wisata bahari di kota Semarang, Tesis Unisula. Hal.2

milik atas tanah akan mempunyai rasa aman dan tenteram berbanding dengan hak menggunakan bangunan atau hak guna. Lebih-lebih lagi jika peruntukan tanah Hak Milik digunakan untuk penubuhan dan berfungsinya rumah kediaman sebagai keperluan asas manusia.

Hak milik atas tanah merupakan objek hak gadai, yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak gadai sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Gadai Atas Tanah dan Benda Berkaitan Tanah. Ini menunjukkan bahawa hak pemilikan tanah bagi rumah kediaman mempunyai nilai yang lebih tinggi berbanding jika tanah tempat kediaman itu terletak berdasarkan Hak Membina atau Hak Guna. Ini juga menunjukkan bahawa hak tanah untuk perumahan juga merupakan modal ekonomi bagi setiap keluarga. Hukum positif di Indonesia mengatur beberapa cara terjadinya hak kepemilikan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur sebagai berikut:

1. Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Ketetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah;
3. Ketentuan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (1) UU Pokok Agraria: 'Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang'.

Salah satu ketentuan yang mengatur lebih lanjut terjadinya Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 22 ayat (2) di atas, khususnya pemberian Hak Milik untuk rumah tempat tinggal, adalah Keputusan Menteri Agraria Negara/Kepala. Badan Pertanahan Negara No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Rumah Kediaman. Keputusan ini bertujuan untuk memberikan rasa aman dan damai kepada pemilik rumah. Keputusan ini merupakan penghapusan umum Hak Membina dan Menggunakan Hak Tanah untuk tempat tinggal bagi warga negara Indonesia seluas 600 meter persegi (selanjutnya disingkat m²) atau kurang, serta ketentuan pemberian. Hak Kepemilikan Tanah secara umum yaitu Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Tanah untuk tempat tinggal milik warga negara Indonesia yang luasnya kurang dari 600 m², secara otomatis terhapus apabila Hak Milik tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dan tidak perlu. mengeluarkan Dekri oleh Pegawai Agensi Tanah Negara secara individu.

Pemegang hak yang berkenaan boleh mendaftarkan terus Hak Milik tersebut dengan mengemukakan permohonan pendaftaran kepada Ketua Pejabat Tanah setempat. Penetapan pemberian Hak Kepemilikan juga dilakukan secara umum kepada warga negara Indonesia yang memiliki tanah dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Guna bagi rumah tinggal yang jangka waktunya telah habis, dengan ketentuan luas tanah yang bersangkutan tidak lebih daripada 600 m² dan masih dikawal oleh bekas pemegang hak. Pasal 4 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 menyatakan permohonan Hak Milik bagi rumah tempat tinggal yang tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan tersebut akan diproses secara umum. Peruntukan yang berkuat kuasa. Adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Tanah dan Bagian Hak Atas Tanah untuk Pengelolaan dan Pendaftaran, yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Menteri Agraria Negara/ Ketua Badan Pertanahan Negara Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak dan Hak Pengelolaan Tanah Negara merupakan dasar pemberian Hak Milik atas rumah atas tanah dengan Hak Pengelolaan. Perkembangan kawasan perumahan di kota Semarang pada masa kini sangat pesat, ditandai dengan banyaknya pembangunan perumahan sedia ada. Keluasan Kota Semarang adalah lebih kurang 37.370 hektar yang secara administratif terbagi menjadi 16 kecamatan dan 177 kecamatan yang sebagian besar terdiri dari kawasan pemukiman. Usaha kerajaan untuk memenuhi keperluan asas perumahan untuk masyarakat antara lain direalisasikan oleh Syarikat Pembangunan Perumahan Awam Negara (selepas ini disingkatkan Perum Perumnas) dengan membina taman perumahan yang nilai ekonominya mampu dimiliki oleh masyarakat. Hingga kini di Kota Semarang, sudah terdapat 8 atau lebih lokasi perumahan oleh Perum Perumnas dengan luas keseluruhan kurang lebih 392 hektar. Kebanyakan perumahan yang dibina berdiri di atas tanah Hak Pengurusan Perum Perumnas.

Dari 8 lokasi atau lebih banyak lagi perumahan yang dibina oleh Perum Perumnas, Pejabat Pertanahan Kota Semarang telah mengeluarkan Surat Keterangan Hak Guna Bangunan yang nantinya dapat dimohonkan ke hak milik dan secara langsung, dikeluarkan dengan Sertifikat Pemilikan. Keputusan Ketua Badan Tanah Negara Bil. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik (HM) atas tanah untuk rumah tinggal dengan ketentuan bahwa luas tanah untuk rumah tinggal harus mempunyai luas tanah hanya sampai 600 m² atau kurang, dan orang yang diberi kuasa untuk memberikan ini. Perubahan hak kepada pemohon adalah Kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota. Adapun permohonan pemberian hak milik atas tanah bagi rumah kediaman yang mempunyai luas tanah lebih dari 600 m² hingga 2000 m² atau tidak lebih dari 5000 m² dalam ketentuan permohonan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan atas Hak Milik dengan menggunakan dasar Peraturan Menteri Agraria Negara./Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah.³

Dasar peraturan Menteri Agraria Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional di atas dapat menumbuhkan/mewujudkan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah atau pengembang bekerjasama dengan Bank Negara. Dasar ini memudahkan orang yang memiliki tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) untuk perumahan menaikkan hak tanah mereka kepada Hak Pemilikan. Berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB) adalah 30 tahun, tetapi boleh dilanjutkan selama 20 tahun dan jika selepas tempoh Hak Guna Bangunan (HGB) dan pelanjutannya tamat, pemegang hak boleh diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan. (HGB) atas tanah tersebut mendapat persetujuan dari pemerintah. Pemerintah telah menyediakan kemudahan dasar, tetapi banyak orang tidak mengetahui dengan pasti tentang peraturan ini.

Berdasarkan hasil temu dengan pengkaji, salah seorang penduduk perumahan Semarang kurang berminat untuk menukar status hak mereka, mereka berpendapat perubahan status pemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Hak Milik (HM) dalam syarat untuk mengemukakan perubahan kepada hak adalah tidak mudah (sukar), yang mesti memenuhi syarat-syarat berikut: syarat-syarat termasuk permohonan hak yang dilampirkan dengan penyata cukai yang perlu dibayar (SPPT) untuk cukai tanah dan bangunan, permit bangunan, akta penjualan dan pembelian dan cadangan daripada agensi yang diberi kuasa dan sebagainya. , supaya dalam mendapatkan keperluan untuk memohon pertukaran hak, seseorang itu mesti berkomunikasi dengan agensi lain yang diberi kuasa. Melihat fakta tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pemberian Hak Milik oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yang tanahnya berasal dari Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan Perum Perumnas, dalam hal ini penulis melakukan penelitian terhadap perumahan yang dibangun oleh Perum Perumnas terletak di Kota Semarang, sehingga dalam penelitian ini penulis menggunakan judul **‘Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bnaguna diatas Tanah Hak Pengelolaan Di Perumanas Semarang’**.

³ Mukarromah.2006. Perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di perumahan pucang gading kabupaten Demak. Tugas akhir UNNES, Hal. 3.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, maka dalam penelitian ini yang diangkat menjadi permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana status Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan di Perumnas Semarang?
2. Bagaimana proses pelaksanaan Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan di Perumnas Semarang?
3. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan di Perumnas Semarang bagaimana solusinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui status Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan di Perumnas Semarang.
2. Untuk mengetahui proses pelaksanaan Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan di Perumnas Semarang
3. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan di Perumnas Semarang dan solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis maupun manfaat praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

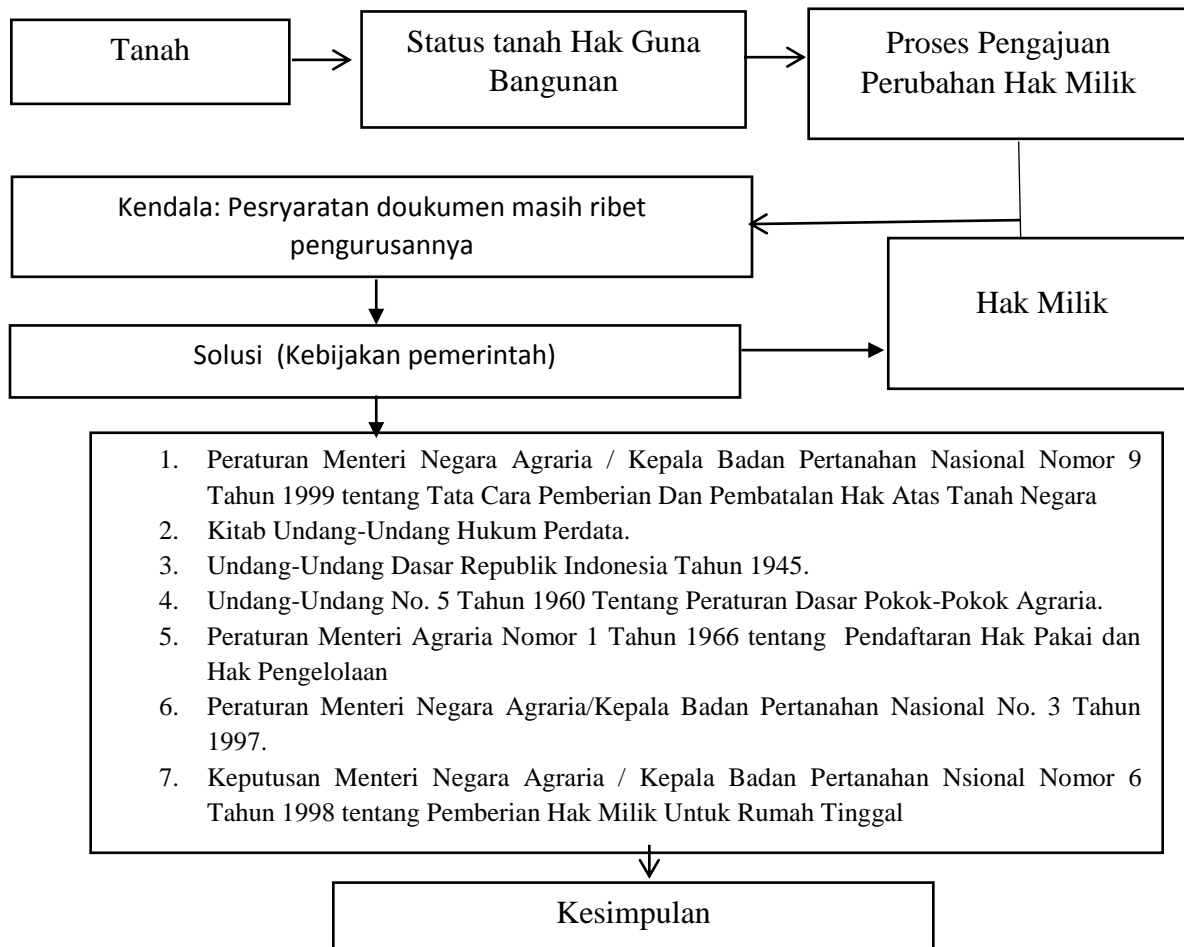
Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agrarian dalam hal pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak guna banguna diatas tanah Hak Pengelolaan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat dalam hal mengajukan permohonan Hak Milik untuk rumah tinggal.
- b. Memberikan masukan bagi pemerintah dalam merumuskan peraturan-peraturan yang dijadikan dasar dalam pemberian hak milik bagi masyarakat khususnya yang berasal dari Hak guna bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan.

F. Kerangka Pikir

Berdasarkan pada teori tersebut maka kerangka pikir dalam penelitian ini disajikan pada gambar dibawah ini:



G. Sistematika Penulisan

Dalam bagian ini, penulis akan menggunakan sistematika skripsi yang terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, kerangka pemikiran, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II diuraikan tentang tinjauan khusus dan tinjauan umum yang terdiri dari pengertian tanah, hukum tanah, asas-asas hukum tanah, tujuan hukum tanah, jenis hak-hak atas tanah, tinjauan hak atas tanah, pengertian hak milik, subyek hak milik, terjadinya hak milik, peralihan hak milik dan hapusnya hak milik.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang metode yang digunakan dalam penelitian ini. Metode penelitian dalam skripsi ini memuat jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA

Dalam Bab IV ini akan diuraikan hasil penelitian tentang status kepemilikan hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak guna bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan perumnas di Kota Semarang, proses pelaksanaan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi warga di perumnas kota Semarang serta faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak guna bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Perumnas dan solusinya.

BAB V PENUTUP

Dalam Bab V Penutup berisikan kesimpulan dan saran-saran.

