

JURNAL HUKUM

**EKSISTENSI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
PENGELOLAAN DI PERUMAHAN KAWASAN MARINA DI KOTA
SEMARANG**



Diajukan oleh :

Maudy Fitriani

NPM : 150512168

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PENGESAHAN JURNAL HUKUM

EKSISTENSI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
PENGELOLAAN DI PERUMAHAN KAWASAN MARINA DI KOTA
SEMARANG



Diajukan oleh :

Maudy Fitriani

NPM : 150512168
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada tanggal *9 Januari 2020*

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maria", is written over the printed name.

Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

EKSISTENSI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DI PERUMAHAN KAWASAN MARINA DI KOTA SEMARANG

Maudy Fitriani

Jalan Golo Nomor 11B, Pandeyan, Umbulharjo Yogyakarta

Email : ursulamaudy46@gmail.com

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

ABSTRACT

Legal writing is Right to Build over land of Right to Manage in marina district housing at Semarang city. The problem formulation is Can Rights to Build over land of Rights to Management for residences in the Marina Area be upgraded to Rights to own. This legal writing is empirical research. Rights to build on land rights to manage for residential houses in the Marina Area Housing cannot be upgraded to Rights to own because until now the letter of recommendation to increase the Right to Build on land Right to manage into Rights to own has not been given by IPU. CO.

Keywords: Right to Build, Right to Manage, Housing.

PENDAHULUAN

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Salah satu kekayaan alam yang dimiliki Indonesia adalah Tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan yang sungguh sepatutnya kita syukuri. Karena Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang tentunya dapat digunakan untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Seperti dijelaskan dalam buku Prof. Boedi Harsono : Sebutan *Tanah* dalam Bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum

Tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi Batasan resmi oleh UUPA. Pada pasal 16 ayat (1) UUPA diatur mengenai berbagai macam Hak Atas Tanah. Salah satunya adalah Hak Guna Bangunan. Selain hak atas tanah yang disebut pada Pasal 16 ayat (1) UUPA, terdapat Hak Pengelolaan yang diatur di luar UUPA. Sejak tahun 2015, di kota Semarang di atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sengketa mengenai bangunan-bangunan yang berdiri di Kawasan Marina dan PRPP (Pusat Rekreasi dan Promosi Pembangunan) kota Semarang, terutama di perumahan-perumahan yang telah dibangun dan berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan. Banyak pemilik rumah dalam perumahan tersebut yang tidak mengetahui bahwa bangunan rumah mereka berada di atas tanah Hak Pengelolaan. Ketika mereka mengetahui mereka merasa kesulitan untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan atas rumah mereka menjadi Hak Milik.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam skripsi ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Dengan kata lain, penelitian jenis ini dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Sumber data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sumber data di dalam bahan hukum primer antara lain: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman; Undang-undang

Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman; Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal. Bahan hukum sekunder berisi tentang buku-buku, makalah, literatur, tesis, internet serta di peroleh dari wawancara dengan Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kota Semarang dan para pemilik rumah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan untuk rumah tinggal di Perumahan Taman Marina. Bahan hukum tertier diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesian dan Kamus di bidang hukum.

PEMBAHASAN

Bapak Aris Wibowo sebagai Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat menjelaskan bahwa sebenarnya pada halaman awal sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing rumah di Perumahan Kawasan Marina tersebut sudah tertulis mengenai Hak Guna Bangunan induk. Lalu di halaman selanjutnya, Hak Guna Bangunan induk tersebut terbagi menjadi Hak Guna Bangunan yang makin kecil dan itulah Hak Guna Bangunan induk yang dipecah-pecah menjadi Hak Guna Bangunan sejumlah rumah-rumah di Perumahan Kawasan Marina tersebut. Kalau misalnya pada halaman awal tidak ada keterangan Hak Guna Bangunan induk yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan kecil-kecil, maka dari Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat plotting tata ruang yang menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan

tanah Hak Pengelolaan yang memiliki Hak Guna Bangunan Induk. Pada akta jual belinya, tidak disebutkan bahwa sertipikat tersebut merupakan sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Disebutkan Hak Guna Bangunan nomor sekian (nomor yang terdapat pada sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing rumah di perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang).

Menurut Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat (Bapak Aris Wibowo), Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan di perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang sebenarnya bisa saja ditingkatkan menjadi Hak Milik. Tetapi untuk meningkatkan status tanah tersebut, harus melalui beberapa proses yang tidak mudah dan membutuhkan waktu yang tidak singkat. Untuk rumah-rumah di Perumahan Kawasan Marina tersebut, syarat agar Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat

ditingkatkan menjadi Hak Milik apabila ada surat rekomendasi peningkatan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dari Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan PT. IPU. Jadi, baik dari Pemerintah Provinsi Jawa Tengah maupun PT. IPU tersebut, mengeluarkan surat rekomendasi yang berisi bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan PT. IPU menyatakan persetujuan bahwa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik. Lalu kedua surat rekomendasi tersebut diajukan kepada DPR untuk minta ijin terhadap peningkatan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik. Setelah DPR memberikan ijin tertulis, maka peningkatan status tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik dapat dilakukan. Setelah itu Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengeluarkan Sertipikat Hak Milik sesuai dengan surat rekomendasi yang telah mendapatkan ijin dari DPR.

Pada kenyataannya, sampai saat ini hanya Pemerintah Provinsi Jawa Tengah yang mengeluarkan surat rekomendasi peningkatan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut. PT. IPU belum memberikan surat rekomendasi peningkatan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik tetapi memberikan surat rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut sampai dengan tahun 2040. Jadi Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak bisa mengeluarkan sertipikat Hak Milik terhadap rumah-rumah di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang tersebut.

PENUTUP

Berdasarkan hasil pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan untuk rumah tinggal di Perumahan Kawasan Marina tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik karena . sampai saat ini surat rekomendasi peningkatan Hak Guna

Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik tersebut belum diberikan oleh PT. IPU.

PT. IPU hanya memberikan surat rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan. Menurut Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat (Bapak Aris Wibowo), peningkatan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan untuk dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik apabila PT. IPU sebagai pemegang Hak Pengelolaan memberikan surat rekomendasi peningkatan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik. Lalu surat rekomendasi tersebut bersama-sama dengan surat rekomendasi dari Pemerintah Provinsi Jawa Tengah diajukan kepada DPR untuk minta ijin terhadap peningkatan status tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik. Setelah DPR memberikan ijin tertulis, maka peningkatan status tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik dapat dilakukan. Setelah itu Kantor Pertanahan Kota Semarang akan

mengeluarkan Sertipikat Hak Milik sesuai dengan surat rekomendasi yang telah mendapatkan ijin dari DPR.

Pengaturan, dan Praktik, Surabaya: Laksbang Mediatama. Waluyo, Bambang. 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

REFERENSI

Amiruddin dan H. Zainal Asikin. 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, Adi, Rianto. 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Yogyakarta: Granit. Arba, H.M. 2018. *Hukum Agraria Indonesi*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan. Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju. Santoso, Urip. 2014. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenamedia Group. Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. Soerodjo, Irawan. 2014. *Hukum Pertanahan: Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL). Eksistensi,*

Peraturan perundang-undangan:

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Dasar Pokok Agraria.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
4. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman.
8. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal