

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN
DARI HAK MILIK OLEH PERUSAHAAN UMUM DAERAH
AIR MINUM TIRTA SATRIA
DI KABUPATEN BANYUMAS**



Diajukan Oleh :

Rut Madeline Azaria Suryanto

NPM : 170512744
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan
Lingkungan Hidup dan
Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2021

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN DARI HAK
MILIK OLEH PERUSAHAAN UMUM DAERAH AIR MINUM TIRTA
SATRIA
DI KABUPATEN BANYUMAS



Diajukan Oleh :

Rut Madeline Azaria Suryanto

NPM : 170512744
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan
Lingkungan Hidup dan
Hukum Adat

Telah disetujui untuk Ujian Pendadaran

Pada Tanggal 30 April 2021

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mama", is written over a light blue rectangular stamp.

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

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN DARI HAK MILIK OLEH PERUSAHAAN UMUM DAERAH AIR MINUM TIRTA SATRIA

DI KABUPATEN BANYUMAS



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Senin
Tempat :
Tanggal : 24 Mei 2021

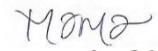
Susunan Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S. H., M. Hum.



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



Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S. H., M. Hum.



Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



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

MOTTO

“Karena masa depan sungguh ada, dan harapanmu tidak akan hilang.

Amsal 23:18”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini saya persembahkan untuk:

1. Tuhan Yesus Kristus atas Kasih, Berkah dan PenyertaanNya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Orangtua penulis yang selalu mendukung dan menyayangi juga memberi semangat yang luar biasa kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Michael Tinton A. S. selaku abang kandung penulis yang selalu membuat penulis untuk terus semangat.
4. Ibu Maria Hutapea, S. H., M. Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
5. Almamater saya Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “ **Pelaksanaan Perolehan Hak Guna Bangunan dari Hak Milik oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria di Kabupaten Banyumas**” Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat dalam pencapaian jenjang Strata 1 di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu, mendukung, dan terlibat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini:

1. Tuhan Yesus Kristus atas penyertaan serta kasih karunianya sehingga semua berjalan dengan lancar.
2. Dr. Y. Sari Murti Widyastuti, S. H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Maria Hutapea, S. H., M. Hum., selaku dosen pembimbing yang selalu membimbing, memberi ide-ide, dan arahan serta bantuan yang penuh dari awal penulisan sampai selesai dengan baik.
4. Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan kritik dan masukan untuk menyempurnakan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen, Pegawai Tata Usaha, Petugas Satpam dan Staff Karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Toro, S. H., selaku kepala Sub. Bagian Hukum PDAM Tirta Satria sebagai Narasumber dalam penelitian skripsi penulis.

7. Bapak Amir dan Bapak Harita sebagai Narasumber dalam penelitian di Kantor Agraria dan Tata ruang BPN Kabupaten Banyumas.
8. Bapak Guntur selaku Notraris PPAT sebagai narasumber dalam penelitian skripsi penulis.
9. Ibu Catem dan Ibu Darsiti selaku responden dalam penelitian.
10. Papah dan Abangku yang selalu ada untuk menyemangati dan memotivasi dalam penulisan skripsi ini.
11. Mami Titi yang selalu mendorong dan memotivasi penulis agar skripsi ini cepat selesai.
12. Berkat Squad (Endang, Cici, Wisday, Nensi, Alin, Sopi) sebagai sahabat penulis. Terimakasih sudah menemani masa perkuliahan dalam suka dan duka.
13. Kreisy Rumahorbo (Boib), Hasianku yang selalu mensupport, membantu dan menemani dalam setiap proses penulisan skripsi.
14. Lena, Meggy, Kak Grace, dan Mas Klama selaku teman perbimbingan penulis dan teman seperjuangan skripsi.
15. Anastasia Ayu (Sambelku) selaku sahabat yang selalu menasehati agar tetap tekun dan cepat menyelesaikan skripsi ini.
16. Aprell selaku sahabat penulis yang lemes mulutnya sehingga memotivasi penulis dalam penulisan skripsi ini.
17. Genk Kapak (Yati, Bambang, Cendol, Guan Yu, Luis, Agoes) selaku sahabat penulis dari kecil hingga saat ini yang selalu menemani penulis.

Demikian tidak lupa penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis yang tidak bisa disebutkan satu

per satu. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini sesungguhnya masih terdapat kekurangan. Kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Yogyakarta, 20 April 2021



Rut Madeline Azaria Suryanto



ABSTRACT

Acquisition of Building Use Rights from Ownership Rights by Regional Public Company Tirta Satria Drinking Water in Banyumas Regency. Based on the provisions of the Decree of the State Minister for Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 21 of 1994 concerning Procedures for Acquiring Land for Companies in the Context of Investment, if a legal entity requires freehold land then the land owner must relinquish the ownership rights to state land, and then the body The law applies for Building Use Rights on state land. The data analysis in this research is descriptive qualitative. The methods used in data collection are interviews, questionnaires, and literature study. The aim is to find out how the implementation of obtaining building use rights from ownership rights.

Keywords: Release of land rights, Property Rights, Building Use Rights



DAFTAR ISI

JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian.....	6
F. Batasan Konsep.....	16
G. Metode Penelitian.....	17
BAB II PEMBAHASAN.....	22
A. Tinjauan tentang Hak Milik.....	22
1. Pengertian Hak Milik.....	22

2. Subjek Hak Milik.....	22
3. Terjadinya Hak Milik.....	23
4. Peralihan Hak Milik.....	23
5. Pendaftaran Hak Milik.....	24
6. Hapusnya Hak Milik.....	25
B. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan.....	25
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	25
2. Subjek Hak Guna Bangunan.....	25
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	26
4. Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	28
5. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	28
C. Tinjauan tentang Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria (PDAM)	29
1. Pengertian Umum PDAM.....	29
2. Latar Belakang Berdirinya PDAM.....	30
3. Maksud dan Tujuan PDAM.....	30
D. Hasil Penelitian.....	31
1. Gambaran tentang Kabupaten Banyumas dan Kecamatan Sumbang.....	31
2. Identitas Responden.....	34
3. Pelaksanaan Perolehan Hak Guna Bangunan dari Hak Milik oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta	

Satria di Kecamatan Sumbang, Kabupaten Banyumas.....	35
---	----

BAB III : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	54
B. Saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Peta Administrasi Kabupaten Banyumas

Gambar 2 : Alur permohonan Hak Guna Bangunan



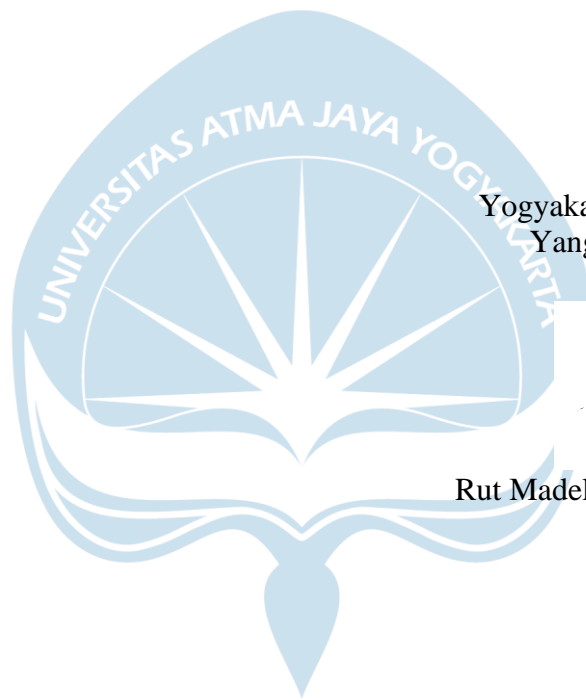
DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : *Fotocopy* Kartu Tanda Penduduk Responden
- Lampiran 2 : Surat telah selesai melakukan penelitian di Kantor Perumdam
- Lampiran 3 : Dokumentasi bersama Narasumber



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan skripsi ini merupakan hasil dan karya asli penulisan, bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika penulisan skripsi ini terbukti sebagai hasil duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi yang berlaku.



Yogyakarta, 20 April 2021
Yang Menyatakan,

Rut Madeline Azaria Suryanto

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal yang penting bagi kehidupan manusia karena manusia banyak melakukan kegiatan yang berhubungan dengan tanah. Hubungan tersebut antara lain adalah tanah sebagai media untuk bermata pencaharian, tempat ibadah, tempat tinggal manusia, dan sebagainya, sehingga segala sesuatu yang menyangkut tanah mendapat perhatian. Arti penting tanah tersebut, menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara garis besar disebutkan bahwa: bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹ Berdasarkan pasal tersebut maka negara diberi wewenang untuk mengatur segala sumber daya alam yang ada. Negara juga mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran, kemerdekaan dan kesejahteraan kepada masyarakat seadil-adilnya.

Hak menguasai negara yang dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan tingkatan tertinggi dikuasai negara. Hak menguasai negara yang dimaksud adalah ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Huruf b Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu memberi wewenang negara untuk menentukan dan

¹ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*, Gramedia, Jakarta, hlm.4.

mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Macam-macam hak atas tanah diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang ditetapkan dalam undang-undang, serta hak yang sifatnya sementara.

Hak Milik atas tanah di atur di dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hak yang bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai oleh orang. Turun temurun artinya tanah tersebut berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup, namun apabila pemiliknya meninggal dunia maka dapat diberikan kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah dapat dibebani hak-hak lainnya kecuali Hak Guna Usaha, karena hak ini harus berada di atas tanah negara. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya daripada hak atas tanah lainnya.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu bahwa Hak Milik atas tanah dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain. Beralih artinya Hak Milik atas tanah yang semula dipunyai pemilik beralih kepada pihak lain karena adanya suatu peristiwa hukum yang terjadi, misalnya

kematian. Dialihkan artinya Hak Milik dapat berpindah kepemilikannya kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum yang terjadi. Misalnya jual beli, lelang, hibah, tukar menukar, dan lain sebagainya.

Hak milik atas tanah ini dapat terjadi melalui tiga cara, yaitu:

- 1) Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat.
- 2) Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah.
- 3) Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan-ketentuan Undang-undang yang diatur dalam ketentuan-ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

Subjek Hak Milik atas tanah diatur di dalam Pasal 21 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu perseorangan dan badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.²

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu, hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Subjek Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak

² Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 65.

Guna Bangunan dapat terjadi berdasarkan asal tanahnya yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik. Hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu karena jangka waktu yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya yang telah berakhir, karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir.

Badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah kecuali badan-badan hukum yang disebutkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Selain badan hukum yang disebutkan didalam ketentuan itu, maka badan hukum jika membutuhkan tanah untuk kegiatan usahanya yang berasal dari tanah hak milik harus melakukan pelepasan hak milik dan izin lokasi berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata-Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan isi dari latar belakang masalah, maka rumusan masalahnya adalah bagaimanakah pelaksanaan perolehan Hak Guna Bangunan dari Hak Milik oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria di Kabupaten Banyumas?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka tujuan penelitian adalah untuk mengetahui Pelaksanaan Perolehan Hak Guna Bangunan dari Hak Milik oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dibagi menjadi dua manfaat, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum Pertanahan pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

- a. Pemerintah, agar supaya bisa lebih memahami lebih jelas mengenai perannya khususnya dalam tertib administrasi pendaftaran tanah.
- b. Masyarakat/pemilik tanah yang tanahnya di beli oleh Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Satria, agar supaya bisa meningkatkan kesadaran hukum akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki.
- c. Perusahaan Umum Daerah Air Minum , agar supaya mengetahui mengenai pelaksanaan dan pendaftaran tanah untuk perusahaan daerah.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan berjudul Pelaksanaan perolehan Hak Guna Bangunan dari Hak Milik oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria di Kabupaten Banyumas merupakan hasil karya asli penulis yang merupakan hasil buah pemikiran penulis sendiri dan bukan merupakan plagiasi.

Sebagai pembanding ada tiga penulisan hukum yang membedakan dengan penelitian hukum ini.

1. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karna Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur

b. Identitas

- 1) nama : Agnes Apilia Sari
- 2) Fakultas : Fakultas Hukum
- 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2016

c. Rumusan Masalah : Bagaimana Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur? dan Apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli tersebut sudah memberikan kepastian hukum?

d. Hasil Penelitian : Responden dalam penelitian ini adalah pemilik tanah yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur pada tahun 2013. Responden dalam penelitian ini berjumlah 56

orang yaitu dari Kelurahan Barong Tongkok 25 orang, dari Kelurahan Simpang Raya 15 orang, dari Dusun Juaq Asa 5 (lima) orang, dari Kelurahan Melak Ulu 9 (sembilan) orang, dari Kelurahan Melak Ilir 1 (satu) orang, dan Dusun Empas 1 (satu) orang. Dari 56 responden (enam responden/10,80%) responden melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT Tetap karena responden menganggap mengurus di hadapan PPAT Tetap mengeluarkan biaya yang sangat banyak mengingat lokasi dan jumlah PPAT yang masih kurang. (40 responden/71,40%) responden melakukan peralihan di hadapan PPAT Sementara karena proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT Sementara (camat) lebih mudah dan kantor PPAT Sementara (camat) mudah dijangkau. Sepuluh (17,80%) responden melakukan peralihan di hadapan mereka karena mereka menganggap tidak perlu melakukan peralihan di hadapan PPAT

Tetap maupun Sementara karena masih ada hubungan kerabat. Syarat-syarat peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT dan PPAT Sementara (camat), yaitu: 1. Sertipikat asli; 2. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli (suami istri); 3. Kartu Keluarga; 4. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT); 5. Surat bahwa lahan yang diperjual belikan tidak dalam sengketa; 6. Saksi-saksi batas; 7. Gambar situasi atas tanah atau sket; 8. Surat jual beli di tanda tangan oleh lurah, kepala kampung atau RT;

9. Kwitansi jual beli. Syarat-syarat peralihan di antara para pihak : 1. Kwitansi; 2. Materai; 3. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli; 4. Sertipikat asli; 5. Surat pernyataan. Proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT sementara (camat) yaitu responden membawa foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), sertipikat asli, bukti setoran Pajak Penghasilan (PPh) dan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), membuat surat jual beli atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang ditandatangani oleh lurah, kepala kampung atau RT, dan dilakukan pengecekan lapangan mengenai letak dan batas tanah oleh kecamatan. Kemudian PPAT sementara (Camat Barong Tongkok dan Camat Melak) membantu melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat, Propinsi Kalimantan Timur, dengan meningkatkan Surat Keterangan Tanah (SKT) menjadi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT). Proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli antara para pihak tergantung kesepakatan antara penjual dan pembeli yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah, Apabila setuju dengan harga yang disepakati maka para pihak menuliskan nominal harga tanah yang sudah disepakati bersama di atas

kwitansi disertai dengan materai kemudian ditanda tangani kedua belah pihak.

2. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Hibah di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang

b. Identitas

- 1) nama : Christmasco
- 2) Fakultas : Fakultas Hukum
- 3) Universitas : Universitas Negeri Semarang
- 4) Tahun : 2011

c. Rumusan Masalah : Masalah mengapa sebagian masyarakat di Kelurahan Jatibarang melakukan peralihan hak milik melalui hibah? Dan kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan peralihan Hak Milik melalui Hibah di Kelurahan Jatibarang?

d. Hasil Penelitian Syarat-syarat peralihan di antara para pihak :

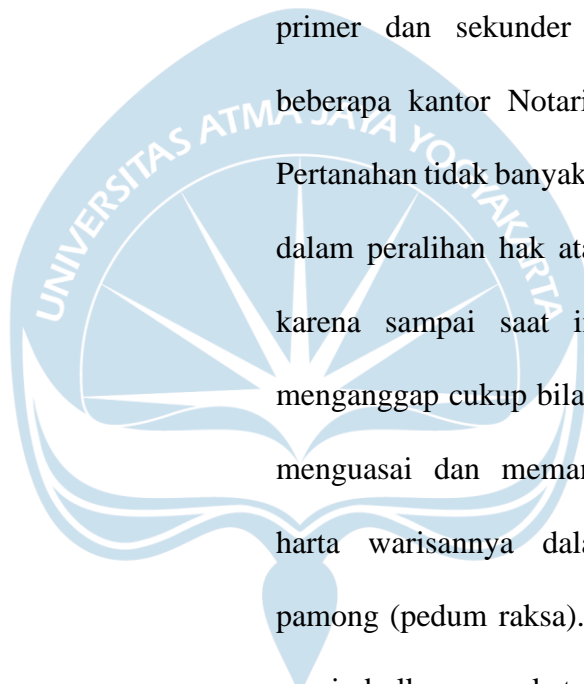
1. Kwitansi; 2. Materai; 3. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli;
4. Sertipikat asli; 5. Surat pernyataan. Proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT sementara (camat) yaitu responden membawa foto kopi Kartu

Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), sertipikat asli, bukti setoran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), membuat surat jual beli atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang ditandatangani oleh lurah, kepala kampung atau RT, dan dilakukan pengecekan lapangan mengenai letak dan batas tanah oleh kecamatan. Kemudian PPAT sementara (Camat Barong Tongkok dan Camat Melak) membantu melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat, Propinsi Kalimantan Timur, dengan meningkatkan Surat Keterangan Tanah (SKT) menjadi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT). Proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli antara para pihak tergantung kesepakatan antara penjual dan pembeli yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah, Apabila setuju dengan harga yang disepakati maka

para pihak menuliskan nominal harga tanah yang sudah disepakati bersama di atas kwitansi disertai dengan materai kemudian ditanda tangani kedua belah pihak dan 8. Surat jual beli di tanda tangan oleh lurah, kepala kampung atau RT; 9. Kwitansi jual beli.

3. a. Judul Penelitian : Peranan PPAT dalam Peralihan hak atas tanah pembagian harta warisan
- b. Identitas
- 1) nama : I Ketut Pande Winaya
 - 2) Fakultas : Program pascasarjana
 - 3) Universitas : Universitas Hasanuddin Makassar
 - 4) Tahun : 2013
- c. Rumusan Masalah : Bagaimanakah proses peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta warisan? Dan bagaimana fungsi akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah pembagian harta warisan?
- d. Hasil Penelitian : Peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta warisan secara normatif dilakukan melalui akta PPAT yang dilandasi pemufakatan dari para ahli waris, dan

selanjutnya di ketahui dan ditandasahkan oleh Kepala Dusun dan Kepala Desa/Lurah setempat, untuk selanjutnya diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Seksi Pendaftaran Tanah namun dari beberapa dokumen hukum sebagai bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh di beberapa kantor Notaris/PPAT dan kantor Pertanahan tidak banyak dijumpai akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah pembagian, karena sampai saat ini para ahli waris menganggap cukup bila mereka sudah dapat menguasai dan memanfaatkan pembagian harta warisannya dalam bentuk pedum pamong (pedum raksa). Implikasinya rawan menimbulkan sengketa di kemudian hari lebih-lebih jika sudah diwarisi dari beberapa generasi. Terbukti dari dua kasus yang dianalisis, sengketa antara para ahli waris terjadi sebagai akibat penguasaan harta warisan belum yang belum terbagi secara permanen melalui akta PPAT. Kondisi ini disebabkan karena faktor budaya hukum



masyarakat yang masih mempunyai persepsi, bahwa pembagian hak milik atas tanah dari pembagian warisan dirasa cukup dengan cara pembagian hak menguasai saja, dan semua tanah harta warisannya dibiarkan masih atas nama leluhurnya dengan maksud untuk menghindari individualisasi kepemilikan dan melestarikan tanah sebagai harta warisan kolektif karena tanah mempunyai sifat sosial religius dengan kewajiban dalam bentuk ikatan ayahan dengan tempat pemujaan keluarga yang disebut merajan atau sanggah. Sebaliknya dapat menghindari terjadinya peralihan hak atas tanah kepada pihak lain dan Akta PPAT mempunyai fungsi sebagai sarana rekayasa sosial (social engineering) untuk merubah pola perilaku hukum warga masyarakat khususnya para ahli waris untuk membuat akta PPAT dalam pembagian harta warisan sebagai syarat mutlak terjadinya peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta warisan sesuai ketentuan Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 untuk dapat menentukan

serta merupakan bukti adanya peralihan hak atas tanah. Tujuannya untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanahnya dari diantara para ahli waris, dengan implikasi bahwa setelah ada individualisasi hak milik diantara para ahli waris, memudahkan bagi para ahli waris untuk memindahtangankan seperti menjual kepada pihak ketiga tanpa campur tangan dari para ahli waris lainnya.

Berdasarkan tiga penulisan hukum yang telah dipaparkan, terdapat persamaan dan perbedaan diantara ketiganya. Persamaan penulisan hukum pertama dan kedua adalah sama-sama menulis tentang pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah, perbedaannya adalah untuk penulisan hukum pertama menekankan karena jual beli dalam mewujudkan kepastian hukum, untuk penulisan hukum kedua lebih menekankan melalui hibah. Sedangkan untuk penulisan hukum ketiga menekankan peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta warisan.

Berdasarkan pemaparan dari persamaan dan perbedaan dari ketiga penulis tersebut, maka penulisan hukum ini merupakan karya asli dan bukan merupakan plagiasi karena penulisan hukum ini lebih menekankan bagaimana pelaksanaan perolehan Hak Guna Bangunan dari Hak Milik oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria di Kabupaten Banyumas.

F. Batasan Konsep

1. Pelaksanaan adalah proses, perbuatan melaksanakan (Kamus Besar Bahasa Indonesia).
2. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).
3. Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun (Pasal 35 Undang-Undang Pokok-Pokok dasar Agraria).
4. Perusahaan Umum Daerah Air Minum adalah Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria Kabupaten Banyumas yang memenuhi urusan kebutuhan dasar warga negara guna memenuhi kehidupan yang sehat, bersih, dan produktif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 9 Tahun 2019 tentang Bentuk Badan Hukum Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian empiris. Penelitian empiris merupakan penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan dengan cara yang dapat diamati oleh indera manusia sehingga orang lain dapat mengamati cara yang digunakan.³

³ Sugiyono, 2017, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini berupa data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang objek yang diteliti.
- b. Data sekunder adalah data yang terdiri dari atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer berupa:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

g) Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 9 Tahun 2019 tentang Bentuk Badan Hukum Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria Kabupaten Banyumas.

h) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

2) Bahan hukum sekunder adalah dokumen hukum yang tidak memiliki daya pengikat sebagai subjek hukum, terdiri atas pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, laporan hasil penelitian, surat kabar, majalah ilmiah, risalah, naskah otentik, data statistik dari instansi/lembaga resmi, kamus, dan narasumber.

3. Cara Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara, kuesioner dan studi kepustakaan.

a. Wawancara yaitu dengan mengajukan pertanyaan secara lisan kepada narasumber yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti melalui daftar pertanyaan dengan tujuan agar dapat memperoleh data mengenai fakta hukum yang terjadi.

b. Kuesioner yaitu pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara tertulis kepada responden tujuannya untuk mengetahui persepsi suatu populasi.

c. Studi Kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kecamatan Sumbang, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah. Kabupaten Banyumas terdiri dari 27 kecamatan. Dari 27 kecamatan diambil satu kecamatan secara *purposive sampling* Sampling yaitu Kecamatan Sumbang karena terdapat tiga desa yang melakukan peralihan hak milik antara pemilik tanah kepada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria. Kecamatan Sumbang ini terdiri dari 19 desa/kelurahan. Dari 19 desa/kelurahan ini diambil satu desa secara *purposive sampling* yaitu di Desa Gandatapa karena di desa tersebut terdapat peralihan hak milik antara pemilik tanah kepada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria yang bermasalah.

5. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama. Sampel merupakan bagian dari populasi.

Populasi dan sampel dalam penelitian ini adalah sama. Tidak terdapat sampel karena populasi hanya berjumlah dua orang pemilik tanah yang menjual tanahnya kepada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria di Desa Gandatapa, Kecamatan Sumbang, Kabupaten Banyumas.

6. Responden dan Narasumber

Responden adalah subjek memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti.

Responden dalam penelitian ini berjumlah dua orang pemilik tanah yang menjual tanahnya kepada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria di Desa Gandatapa, Kecamatan Sumbang, Kabupaten Banyumas.

Narasumber adalah seseorang karena jabatannya, profesi ataupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Narasumber yang dituju adalah Kepala Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Satria (Bapak Toro S. H.), Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang BPN Kabupaten Banyumas (Bapak Harita), serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Bapak Guntur Supriyadi, S. H., M. Kn.).

7. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam mengenai masalah manusia dan sosial. Peneliti menggambarkan bagaimana subjek memperoleh makna dari sekelilingnya dan bagaimana makna tersebut mempengaruhi perilaku mereka.⁴ Dalam menyimpulkan hasil penelitian ini dipergunakan metode berpikir induktif. Metode berpikir induktif adalah metode yang mempelajari suatu gejala khusus untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat umum.⁵

8. Sistematika Skripsi

⁴ Imam Gunawan, 2015, *Metode Penelitian Kualitatif teori dan Praktek*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 85.

⁵ Soejono Soekanto, 1995, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajo Grafindo, Jakarta.

Sistematika penulisan skripsi ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, dan metode penelitian.

BAB II PEMBAHASAN

Bab Pembahasan berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan, Tinjauan tentang Perusahaan Umum Daerah Air Minum, dan hasil penelitian.

BAB III PENUTUP

Bab Penutup berisi kesimpulan dan saran.

