

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PENYELENGGARA
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI PEMBERIAN
HAK ATAS TANAH NEGARA**

(Skripsi)

Oleh

Dea Natasya



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016**

ABSTRAK

PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PENYELENGGARA PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA

Oleh

Dea Natasya

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan perumahan bagi rakyat dijelaskan di dalam UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 28 H ayat (2). Dalam pembangunan perumahan tata cara perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak atas tanah negara sesuai dengan prosedur tata caranya yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, akan tetapi dalam tata cara perolehan hak atas tanah negara PT. Jaya Nusantara tidak mengikuti tata cara sesuai prosedur yang diatur.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimanakah perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara serta faktor apakah yang menjadi penghambat dalam perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara.

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan normatif dan empiris, data yang digunakan adalah data sekunder kemudian dianalisis dengan deskriptif kualitatif yaitu dengan memberikan ulasan atau interpretasi terhadap data yang diperoleh.

Dari hasil penelitian yang diperoleh bahwa: 1) Perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara diawali syarat-syarat bagi pemohon yaitu PT. Jaya Nusantara bahwa pemohon hak atas tanah mengajukan permohonan hak milik atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dalam permohonan tersebut memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu, sehingga terbitlah Surat Keputusan

Dea Natasya

Pemberian Hak Atas Tanah tersebut. 2) faktor penghambat yaitu kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lalu. Seiring dengan perjalanan waktu telah terjadi perubahan data baik mengenai subyek maupun fisik tanahnya, tetapi tidak diikuti dengan perubahan data administrasinya serta tingginya biaya perolehan hak atas tanah yang harus dibayarkan ke kas negara.

Kata kunci: Pembangunan Perumahan, Perolehan Hak Atas Tanah, Pemberian Hak Atas Tanah.

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PENYELENGGARA
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI PEMBERIAN
HAK ATAS TANAH NEGARA**

**Oleh
DEA NATASYA**

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016**

Judul Skripsi

: **PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH
PENYELENGGARA PEMBANGUNAN
PERUMAHAN MELALUI PEMBERIAN HAK
ATAS TANAH NEGARA**

Nama Mahasiswa

: **Dea Natasya**

No. Pokok Mahasiswa : 1212011082

Bagian

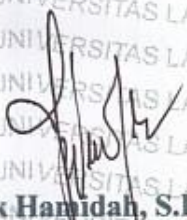
: **Hukum Administrasi Negara**

Fakultas

: **Hukum**

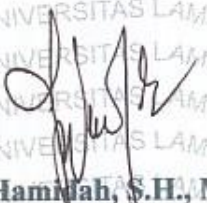
MENYETUJUI

1. **Komisi Pembimbing**


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP. 19600606 198703 2 012


Ati Yuniati, S.H., M.H.
NIP. 19780629 200501 2 001

2. **Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP. 19600606 198703 2 012

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

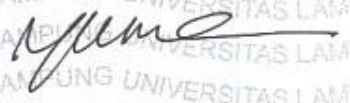
Ketua

: **Upik Hamidah, S.H., M.H.**



Sekretaris

: **Ati Yuniati, S.H., M.H.**



Penguji

Bukan Pembimbing : **Nurmayani, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Armen Yashir, S.H., M.Hum.

NIP. 19620622 198703 1 005



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 26 Oktober 2016

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Bandar Lampung, pada tanggal 27 Desember 1994. Anak kedua dari empat bersaudara dari pasangan Bapak Toni Effendi dan Ibu Imas Widya Ningsih

Pendidikan Sekolah Dasar diselesaikan tahun 2006 di SD Negeri 2 Rajabasa Bandar Lampung. Sekolah Menengah Pertama diselesaikan pada tahun 2009 di SMP Negeri 8 Bandar Lampung. Sekolah Menengah Atas diselesaikan pada tahun 2012 di SMA Negeri 5 Bandar Lampung.

Pada tahun 2012 penulis terdaftar dan diterima sebagai mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung, Jurusan Hukum Administrasi Negara.

MOTTO

“Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdo’alah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat dengan orang-orang yang berbuat baik”

(Qs al-A’raf ayat 56)

“barang siapa menginginkan kebahagiaan didunia maka haruslah dengan ilmu, barang siapa yang menginginkan kebahagiaan di akhirat haruslah dengan ilmu, dan barang siapa yang menginginkan kebahagiaan pada keduanya maka haruslah dengan ilmu”

(HR. ibnAsakir)

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karunianya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untuk mengerjakan skripsi ini.

Aku persembahkan skripsi ini kepada Papa Mama yang selalu memberikan kasih sayang selama ini kepada anaknya, yang selalu memberikan do'a untuk keberhasilan anak-anaknya, yang tidak pernah lelah memberikan semangat, dukungan moril dan materiil.

Kakak dan adik-adik ku yang telah menjadi motivasi dan inspirasi dan tiada henti memberikan dukungan dan do'a untuk ku.

SANWACANA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena atas berkat dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak Atas Tanah Negara”, yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana dibagian Hukum Administrasi Negara pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari dengan segala kesederhanaan hati bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena terbatasnya kemampuan penulis, karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini dimasa mendatang.

Pada kesempatan ini, peneliti menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I sekaligus selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara yang dengan penuh kebijaksanaan serta kesabaran untuk meluangkan waktunya membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Ati Yuniati, S.H.,M.H., Selaku Dosen Pembimbing II yang dengan penuh kebijaksanaan serta kesabaran untuk meluangkan waktunya

membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

3. Ibu Nurmayani, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembahas I sekaligus penguji utama yang telah memberikan arahan serta masukan yang membangun dalam skripsi ini.
4. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan masukan dalam skripsi ini.
5. Armen Yasir, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Bapak Baddarudin, bagian Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan, Kota Bandar Lampung yang telah memberikan masukan dan data yang berkaitan dengan skripsi.
7. Ibu Refi, bagian Kepala Subseksi Bagian Hak Tanah Kantor Pertanahan, Kota Bandar Lampung yang telah bersedia memberikan masukan dan data yang berkaitan dengan skripsi ini.
8. Bapak Ahmad Efendi, Bagian Pemerintahan , Kota Bandar Lampung yang telah memberikan data yang berkaitan dengan skripsi ini.
9. Bapak Loedy Trianto, Bagian Pemetaan Perumahan Jaya Nusantara serta Staf Bagian Pengukuran dan Pemetaan Badan Pertanahan Kota yang telah memberikan banyak informasi dan data yang berkaitan dengan skripsi ini.
10. Orang tua saya yang sangat saya sayangi, yang selalu memberikan semangat, dukungan moril dan materiil, serta do'a terhadap penulis demi mencapai kesuksesan sekarang dan masa mendatang.

11. Feni Fransina Eka Sari, Amd.keb., kakak tercinta yang selalu memberikan motivasi, do'a dan dukungan kepada penulis.
12. Aditya Effendi Perdana dan Raka Ramadhan, adik tercinta yang selalu mendo'akan dan menjadi penyemangat bagi penulis.
13. Andri Holan Fipro, SH. beserta keluarga yang telah memberikan saran, motivasi serta dukungan kepada penulis.
14. Segenap staff pengajar Fakultas Hukum dan segenap Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
15. Teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
16. Almamater Tercinta Universitas Lampung.

Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini dimasa yang akan datang, dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pihak yang membutuhkan.

Bandar Lampung, Agustus 2016
Peneliti

Dea Natasya

DAFTAR ISI

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Ruang Lingkup Penelitian.....	10
1.4 Tujuan Penelitian	10
1.5 Kegunaan Penelitian	11

BAB II. Tinjauan Pustaka

2.1 Pemberian Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Perumahan	12
2.1.1 Pengertian Pemberian Hak Atas Tanah	12
2.1.2 Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Perumahan.....	17
2.1.3 Prosedur Pemberian Hak Atas Tanah Perumahan	19
2.1.4 Dasar Hukum Pemberian Hak Atas Tanah	21
2.2 Perumahan dan Kawasan Permukiman	22
2.2.1 Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	22
2.2.2 Unsur-unsur Perumahan.....	25
2.2.3 Asas Penyelenggara Perumahan & Kawasan Permukiman	25
2.2.4 Penyelenggaraan Perumahan & Kawasan Permukiman ...	28
2.2.5 Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman	30
2.2.6 Pengawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	31
2.2.7 Pembinaan Perumahan dan Kawasan Permukiman	32

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah.....	34
3.2 Sumber Data.....	34
3.3 Prosedur Pengumpulan Data	36
3.4 Prosedur Pengolahan Data	37
3.5 Analisis Data	38

BAB IV PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum.....	39
4.1.1 Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung.....	39
4.1.2 Bagian Pemerintahan Kota Bandar Lampung.....	43
4.1.3 Dinas Tata Kota Bandar Lampung	46
4.1.4 Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung (BPMP).....	49
4.1.5 Perumahan Jaya Nusantara	50

4.2 Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak Atas Tanah Negara	51
4.3 Faktor penghambat perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara	71

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	74
5.2 Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.¹ Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional digariskan kebijakan nasional dibidang pertanahan, sebagai yang dimuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, sementara pembangunan memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Persoalan yang kemudian muncul yaitu perolehan hak atas tanah untuk keperluan pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah.

Demikian antara lain disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan

¹ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2009, hal 1

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)), yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, merupakan peraturan dasar dan ketentuan pokok tentang kebijakan pertanahan di Indonesia. UUPA bertujuan untuk meletakkan dasar bagi penyusunan hukum pertanahan yang bersifat nasional. Hukum pertanahan yang memberikan kesederhanaan dan kepastian hukum, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat.

Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris dan saat ini dikembangkan untuk mendukung pengembangan industrialisasi, maka fungsi dan peranan tanah adalah memegang peranan yang sangat penting. Tanah sebagai suatu sumber daya alam sangat penting artinya bagi kehidupan manusia. Pemanfaatan tanah dalam berbagai sektor kegiatan seperti pertanian, pemukiman, sarana umum dan lain-lain mengakibatkan tanah menjadi suatu benda yang kian hari kian dibutuhkan.² Selain itu tanah merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia adalah merupakan kenyataan, bahwa permintaan akan kebutuhan terhadap tanah terus bertambah sesuai dengan pertambahan penduduk dan kegiatan pembangunan.³ Adapun pelaksanaannya akan di atur dalam berbagai undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan perundang-undangan lainnya.⁴ Bertambahnya permintaan akan tanah ini akan berdampak pada kebutuhan masyarakat akan perumahan sebagai tempat tinggalnya.

² Hasim Purba, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Asas Musyawarah Mufakat*, dalam Buku Hasim Purna, dkk, *Sengketa Pertanahan dan Alternatif Pemecahan*, Cahaya Ilmu, Medan, 2006, hal 1

³ *Ibid*

⁴ Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kehidupan masyarakat sehari-hari dapat kita lihat bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, dalam upaya untuk meningkatkan taraf hidupnya masyarakat akan berusaha untuk memenuhi kebutuhannya, misalnya, perumahan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijakan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan dan unsur penunjang pembangun perumahan⁵.

Kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan perumahan bagi rakyat dijelaskan di dalam UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 28 H ayat (2) yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan” dan “Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan”.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, didefinisikan sebagai “kelompok rumah yang berfungsi lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan”.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Oleh karena itu memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan

⁵ Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI-Raka-Sindo, Jakarta, 1997, hlm. 46.

dengan penambahan pendudukan diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.⁶

Di samping warga masyarakat secara individual yang dapat membangun rumah dan perumahan dapat juga Badan Hukum Indonesia, warganegara asing dan badan asing yang berkedudukan di Indonesia dan pemerintahan yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dibenarkan untuk membangun rumah atau perumahan.⁷

Rumah mempunyai peran yang sangat strategis sebagai sarana pembinaan keluarga dan pendidikan dasar dan juga berfungsi dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan pengakaran nilai-nilai budaya sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif baik untuk saat ini maupun bagi kemajuan dimasa akan datang, sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia.⁸

Kualitas dan kuantitas rumah yang dibutuhkan manusia akan terus meningkat seiring dengan penambahan jumlah penduduk, kondisi sosial dan ekonomi masyarakat. Masalah perumahan adalah masalah yang cukup kompleks, sebab tidak hanya menyangkut proses pembangunan secara fisiknya saja, melainkan berkaitan erat pula dengan masalah tanah sebagai faktor penting yang menentukan dimana dan bagaimana perumahan tersebut akan didirikan.

⁶ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 4

⁷ Upik Hamidah, *Hukum Perumahan (Buku Ajar)*, Universitas Lampung, Bandarlampung, 2009, hlm. 14

⁸ Penjelasan Umum UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Di dalam perumahan salah satu faktor terpenting yang dibutuhkan adalah tanah. Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpijak manusia dalam kelangsungan kehidupan sehari-hari. Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia, karena tanah mempunyai nilai ekonomi sebagai segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, sehingga pemerintah mempunyai kebijakan terkait dengan pemberian hak atas tanah untuk keperluan pembangunan perumahan.

Pemberian hak atas tanah untuk keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan, harus dapat menciptakan keadaan yang serasi dan seimbang dalam menunjang kegiatan pembangunan, dengan tujuan disatu pihak kebutuhan pengusaha akan tanah dapat dicukupi dan dipihak lain dapat tercapai tertib pengusaha dan penggunaan tanah berdasarkan perundangan yang berlaku, sehingga tanah berdasarkan perundangan yang berlaku sehingga tanah yang tersedia benar-benar dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan fungsinya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan dalam (Pasal 1 angka 3) mengatakan bahwa dalam melaksanakan kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan-perusahaan itu, maka selain segi-segi ekonomis dan juridis dari pada perusahaan yang bersangkutan, perlu mendapatkan perhatian juga yang

menyangkut aspek-aspek sosial, politis, psikologis atas dasar azas-azas Pembangunan Nasional dan Wawasan Nusantara.

Hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional pada dasarnya meliputi hak-hak atas tanah yang primer yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, dan Hak-hak atas tanah yang sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan diatas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu.

Pada dasarnya tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan, yaitu untuk diusahakan misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan; dan untuk tempat membangun sesuatu (wadah) misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, bangunan bertingkat, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan, dan lain-lain. Setiap jenis hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai/menggunakan tanah yang dihaki. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu yang dihaki.

Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut

peruntukan dan keperluannya, salah satunya misalnya Hak Pakai Atas Tanah.⁹ Perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara pencabutan, pembebasan dan pelepasan hak-hak atas tanah tidak hanya dilakukan oleh Pemerintah untuk proyek pembangunan berbagai proyek pemerintah namun juga diperuntukan bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum oleh pihak swasta tetapi pelaksanaannya dilakukan dalam bentuk dan cara yang berbeda.

Pemerintah melaksanakan pembebasan atau proyek fasilitas umum seperti kantor pemerintah, jalanraya, pelabuhan laut/udara dan sebagainya. Sedangkan tujuan pembebasan dilakukan oleh pihak swasta dipergunakan untuk pembangunan berbagai fasilitas umum yang bersifat komersil misalnya, pembangunan perumahan/*realestate*.¹⁰

Dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan pada umumnya, maka perlu digariskan kebijaksanaan dan ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan-perusahaan baik yang diselenggarakan maupun tanpa fasilitas penanaman modal sebagaimana di atur dalam UU No. 11 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing dan UU No. 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan keluarnya UU No. 11 Tahun 1970. Sejalan dengan maksud diatas maka pemerintah telah mengeluarkan PMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri) No. 5 Tahun 1970 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, PMDN No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

⁹ Kartini Muljadi & Gunawan widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 12-14

¹⁰ Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum (Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 46

Untuk memecahkan masalah diatas, maka di dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan Pemukiman telah diberikan pengarahan terhadap pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilakukan oleh berbagai pelaku pembangunan tersebut agar tidak terpencar-pencar, tetapi berkonsentrasi sehingga dapat mencapai skala ekonomi yang memadai.

Dalam pembangunan perumahan harus ada perencanaan dan perancangan rumah yang harus memenuhi persyaratan. Misalnya, persyaratan teknis (Struktur Bangunan, Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Kenyamanan yang berhubungan dengan rancang bangunan termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan persyaratan administratif (Perizinan Usaha dari Perusahaan, Izin Lokasi, Peruntukannya, Status Hak Atas Tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan). Pada dasarnya, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik yang berwenang memberikan hak atas tanah negara kepada perseorangan atau badan hukum. Dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam tata cara pemberian hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak. Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 memperluas pengertian pemberian hak, yaitu penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.¹¹

Masalah yang melatarbelakangi penulisan ini dalam kerangka prosedur hak atas tanah, dirasakan masih panjangnya prosedur yang harus ditempuh. Perumahan Jaya Nusantara yang terletak di Kota Bandar Lampung dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah masih tidak sesuai dengan undang-undang dan prosedur yang berlaku karena perumahan Jaya Nusantara setelah terbitnya SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak) perumahan ini sudah membangun perumahan tetapi belum membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Negara dan Bangunan) ke kas negara. Seharusnya setelah Surat Keputusan Pemberian Hak terbit belum melahirkan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti menulis dan menetapkan judul tentang **“Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Penyelenggara Pembangunan Melalui Pemberian Hak Atas Tanah Negara”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang tersebut, maka permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimanakah perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara?

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2009, hlm. 205-206.

2. Faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat dalam perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan permasalahan penelitian maka ruang lingkup penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Ruang lingkup bidang ilmu adalah Hukum Administrasi Negara, khususnya hukum tata guna tanah dan hukum perumahan.
2. Ruang lingkup objek adalah perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah.
3. Ruang lingkup lokasi penelitian adalah Perumahan Jaya Nusantara Kota Bandar Lampung.

1.4 Tujuan Penelitian

Setiap kegiatan penelitian, tentunya ada sesuatu tujuan tertentu yang ingin dicapai. Tujuan dalam penelitian ini baik dalam lingkup teori maupun praktis, antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara.

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang penulis lakukan ini antara lain adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, penulisan ini diharapkan hasil penelitian dapat digunakan dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam hukum agraria serta bidang pemberian hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. Secara praktis, penulisan ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam proses ilmu pengetahuan dan pembelajaran mahasiswa penelitian ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai akta pelepasan hak sebagai syarat pemberian hak atas tanah pada Badan Hukum, serta berharap dapat dipergunakan sebagai referensi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pemberian Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Perumahan

2.1.1 Pengertian Pemberian Hak Atas Tanah

Pemberian hak atas tanah negara merupakan salah satu cara penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dapat melakukan pembangunan perumahan atas tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tanah yang diatasnya dibangun perumahan adalah tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pengertian tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.¹²

Menurut Arie S. Hutagalung, yang dimaksud tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang diatasnya belum dihaki dengan hak-hak perseorangan yang diberikan kepada badan hukum, perseorangan, termasuk instansi pemerintah.¹³

¹² Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono-III), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA* isi dan pelaksanaan nya, Djambatan, Jakarta, 2003, h.480

¹³ Arie S. Hutagalung (selanjutnya disebut Arie S. Hutagalung – II), serba aneka masalah tanah dalam kegiatan ekonomi, fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002, h.62.

Pengertian tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara disebutkan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah *juncto* Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan kegiatan pendaftaran tanah. Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud dengan tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang diatasnya belum ada status hak atas tanah tertentu.

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang diatasnya dibangun perumahan oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat berasal dari :

- a. Sejak awal merupakan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara;
- b. Tanah hak yang dilepaskan oleh pemegang haknya dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah untuk kepentingan penyelenggara pembangunan perumahan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT);
- c. Hak atas tanah yang dicabut untuk kepentingan umum;
- d. Bekas hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat, yaitu *eigendom*, *opstal*, *erfpacht*, dan *van gebruik* yang tidak diajukan penegasan konversi hingga tanggal 24 september 1980;

- e. Hak atas tanah yang ditelantarkan oleh pemegang haknya;
- f. Hak milik atas tanah yang dilepaskan oleh pemiliknya dalam rangka konsolidasi tanah untuk perumahan;
- g. Tanah hak pengelolaan yang dilepaskan oleh pemiliknya dalam rangka konsolidasi tanah untuk perumahan;
- h. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak pakai yang berakhir jangka waktunya, tetapi tidak diajukan permohonan perpanjangan jangka waktu oleh pemegang haknya;
- i. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berakhir perpanjangan jangka waktunya, tetapi tidak diajukan permohonan pembaharuan hak oleh pemegang haknya; dan
- j. Tanah bekas tanah partikelir.

Hak atas tanah yang berasal dari tanah yang dipakai untuk pembangunan perumahan oleh penyelenggara pembangunan perumahan diperoleh melalui permohonan pemberian hak disebutkan dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013, yaitu penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas hak pengelolaan.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 *juncto* Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013, yang termasuk pemberian hak atas tanah dengan penetapan pemerintah, antara lain:

a. Pemberian hak atas tanah negara

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diperoleh dari tanah yang berasal dari tanah negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara.

b. Perpanjangan jangka waktu

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan dapat diperpanjang jangka waktu nya sebelum jangka waktu untuk pertama kalinya berakhir.

c. Pembaruan hak

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan dapat diperpanjang jangka waktu nya sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir.

d. Pemberian hak atas tanah diatas tanah pengelolaan

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dapat berasal dari Hak Pengelolaan atau dapat terjadi atas tanah hak pengelolaan melalui pemberian hak diatas tanah hak pengelolaan.

Tujuan diadakannya pemberian hak atas tanah adalah agar lebih mengarah kepada catur tertib dibidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu:

1. Hak atas tanah primer (*originair*)

Hak atas tanah primer (*originair*) yaitu hak atas tanah yang langsung diberikan oleh negara kepada subyek hak seperti:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

2. Hak atas tanah sekunder

Hak atas tanah sekunder adalah hak untuk menggunakan tanah milik hak lain.

Misalnya:

- a. Hak Guna Bangunan
- b. Hak Pakai
- c. Hak Usaha Bagi Hasil
- d. Hak menumpang

Pasal 4 ayat (2) menyatakan hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.¹⁴

Penggunaan tanah haruslah disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Hak atas tanah tersebut dibedakan pada jenis pemanfaatannya dan pada pribadi-pribadi hukum yang akan menjadi pemiliknya.¹⁵

¹⁴ *Ibid.* hal. 18

¹⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2007, hal. 24

2.1.2 Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Perumahan

Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pejabat yang berwenang memberikan hak atas tanah dan status hak atas tanah dalam rangka pembangunan perumahan yaitu:

a. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI

Kepala Badan Pertanahan Nasional RI menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI memberi keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kepala Badan Pertanahan Nasional RI berwenang memberikan Hak Pengelolaan.

b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

Kewenangan yang diberikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dalam Pemberian Hak Atas Tanah, yaitu:

1. Pemberian Hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi).
2. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi).
3. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 15.000 m² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

4. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi).
5. Pemberian hak pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 m² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pemberian hak atas tanah, yaitu:

1. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi).
2. Pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 - a) Transmigrasi;
 - b) Redistribusi tanah;
 - c) Konsolidasi tanah;
 - d) Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD; dan pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan masal.
3. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi).
4. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi).
5. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi).

6. Pemberian hak pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi).
7. Pemberian hak pakai aset Pemerintahan dan Pemerintahan Daerah.

Jenis rumah yang dapat dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan adalah rumah komersil, rumah umum, rumah swadaya, rumah negara, dan rumah khusus.

2.1.3 Prosedur Pemberian Hak Atas Tanah Perumahan

Prosedur perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak atas tanah negara oleh penyelenggara pembangunan perumahan, yaitu:

1. Penyelenggara pembangunan perumahan selaku pemohon mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meneliti kelengkapan dan kebenaran data fisik dan data yuridis permohonan pemberian hak atas tanah negara, dan memeriksa kelayakan permohonan pemberian hak atas tanah negara tersebut untuk dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut.
3. Dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara telah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka diterbitkan surat keputusan pemberian hak atas (SKPH) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

4. Dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, kepala kantor kabupaten/kota yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi disertai pendapat dan pertimbangan.
5. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi meneliti kelengkapan dan kebenaran fisik dan data yuridis permohonan pemberian hak atas tanah negara, dan memeriksa kelayakan permohonan pemberian hak atas tanah negara tersebut untuk dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut.
6. Dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara telah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, maka diterbitkan surat keputusan pemberian hak (SKPH) oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi.
7. Dalam keputusan pemberian hak atas tanah negara tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI disertai pendapat dan pertimbangan.
8. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI meneliti kelengkapan dan kebenaran data fisik dan data yuridis permohonan pemberian hak atas tanah negara, dan memeriksa kelayakan permohonan pemberian hak atas tanah negara tersebut untuk dapat atau tidaknya dikabulkan.

9. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan memberikan hak atas tanah menerbitkan surat keputusan pemberian hak (SKPH) tersebut kepada pemohon pemberian hak atas tanah negara. Terbitnya SKPH tersebut belum melahirkan hak atas tanah. Pemohon pemberian hak atas tanah wajib melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), melunasi uang pemasukan ke kas negara, dan mendaftarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Maksud didaftarkannya SKPH tersebut adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

2.1.4 Dasar Hukum Pemberian Hak Atas Tanah

Perundang-undangan yang mengatur mengenai Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak Atas Tanah, antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman peraturan
5. Peraturan Pemerintah 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 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
8. Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
9. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
10. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
11. Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

2.2 Perumahan dan Kawasan Permukiman

2.2.1 Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu

kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga. Rumah adalah struktur fisik terdiri dari ruangan, halaman, dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga (UU RI No. 1 Tahun 2011).

Menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya, baik untuk kesehatan keluarga dan individu (komisi WHO Mengenai Kesehatan dan lingkungan, 2011).

Menurut *American Public Health Asociation (APHA)* rumah dikatakan sehat apabila:

1. Memenuhi kebutuhan fisik dasar seperti temperature lebih rendah dari udara dari udara diluar rumah, penerangan yang memadai, ventilasi yang nyaman, dan kebisingan.
2. Memenuhi kebutuhan kejiwaan.
3. Melindungi penghuninya dari penularan penyakit menular yaitu memiliki penyediaan air bersih, sarana pembuangan sampah dan saluran pembuangan air limbah yang saniter dan memenuhi syarat kesehatan serta,
4. Melindungi penghuninya dari kemungkinan terjadinya kecelakaan dan bahaya kebakaran, seperti fondasi rumah yang kokoh, tangga yang tidak curam,

bahaya kebakaran karena arus pendek listrik, keracunan, bahkan dari ancaman kecelakaan lalulintas.

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, terdapat beberapa pengertian dasar yaitu:

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan.
- c. Permukiman adalah satuan kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas social yang mengandung keterpaduan kepentingan dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan
- d. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan, nyaman.
- e. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- f. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

2.2.2 Unsur-Unsur Perumahan

Unsur-unsur dalam perumahan antara lain sebagai berikut:

1. Lingkungan alami: lahan permukiman dan tanah.
2. Kegiatan sosial: manusia (individu), rumah tangga, komunitas (siskamling, dan lain-lain)
3. Bangunan-bangunan rumah tinggal
4. Sarana dasar fisik dan pelayanan sosial-ekonomi:
 - a. Warung dan toko kebutuhan sehari-hari
 - b. Taman bermain, masjid, dan lain-lain.
5. Sistem jaringan prasarana dan sarana fisik;
 - a. Jaringan jalan.
 - b. Saluran Drainase.
 - c. Sanitasi.
 - d. Air bersih.
 - e. Listrik, komunikasi

2.2.3 Asas Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dari beradab, serta melaksanakan fungsi sosialnya.

- b. Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara profesional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanahnya berlaku untuk warga Negara Indonesia, sedangkan hak mengkhuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- d. Asas keefesienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industry bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- e. Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) agar setiap warga Negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.
- f. Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya dan peran masyarakat turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan,

dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerjasama antara pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.

- g. Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintahan Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.
- h. Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak terhadap lingkungan.
- i. Asas ketersatuan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra-maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.
- j. Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k. Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dengan menyesuaikan dengan

kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

1. Asas kesehatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah kesehatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, kesehatan dan keamanan lingkungan dan berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

2.2.4 Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.¹⁶ Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi:

- a. Perencanaan perumahan;

Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang terdiri atas perencanaan dan perancangan rumah; serta perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Perencanaan perumahan yang

¹⁶*Ibid*, Pasal 19

dimaksud merupakan bagian dari perencanaan permukiman yang mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

b. Pembangunan perumahan;

Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumberdaya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan. Industri bahan bangunan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia. Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun. Pembangunan rumah dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan. Pembangunan rumah dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah dan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

c. Pemanfaatan perumahan;

Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian dan dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian. Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud diatur dengan peraturan daerah.

d. Pengendalian perumahan.

Pengendalian perumahan dimulai dari tahap perencanaan, pembangunan dan pemanfaatan. Pengendalian perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah

dan/atau pemerintah daerah dalam bentuk perizinan, penertiban, dan/atau penataan.

Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah. Perencanaan perumahan yang dimaksud terdiri atas perencanaan dan perancangan rumah; dan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Perencanaan perumahan merupakan bagian dari perencanaan permukiman yang mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.¹⁷

2.2.5 Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perencanaan merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan nasional dan rencana pembangunan daerah. Perencanaan diselenggarakan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Perencanaan disusun pada tingkat nasional, provinsi, atau kabupaten/kota yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Perencanaan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Perencanaan kawasan permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana kawasan permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan dalam pembangunan kawasan permukiman. Pedoman digunakan untuk memenuhi kebutuhan lingkungan hunian dan digunakan untuk tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Perencanaan kawasan permukiman dapat

¹⁷*Ibid*, Pasal 23

dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang. Dan dokumen rencana kawasan permukiman ditetapkan oleh bupati/walikota. Serta Perencanaan kawasan permukiman harus mencakup peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan, mitigasi bencana dan penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pembinaan perencanaan dilakukan terhadap penyusunan perencanaan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional, provinsi, atau kabupaten/kota yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.

2.2.6 Pengawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf (d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- a. Kegiatan pemantauan merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Kegiatan evaluasi merupakan kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- c. Kegiatan koreksi merupakan kegiatan untuk memberikan rekomendasi perbaikan terhadap hasil evaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

2.2.7 Pembinaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tanggung jawab Menteri pada tingkat nasional; Gubernur pada tingkat provinsi; dan Bupati/Walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan secara berjenjang dari:

- a. Menteri kepada gubernur, bupati/walikota, dan pemangku kepentingan;
- b. Gubernur kepada bupati/walikota dan pemangku kepentingan; dan
- c. Bupati/Walikota kepada pemangku kepentingan

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan terhadap aspek perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan dengan cara:

- a. Koordinasi merupakan kegiatan sinkronisasi dan evaluasi antar-pemerintahan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Sosialisasi peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Menteri kepada gubernur dan/atau bupati/walikota;
- c. Pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi dilakukan terhadap kebijakan di bidang perumahan dan permukiman;
- d. Pendidikan dan pelatihan dilakukan untuk meningkatkan kapasitas dan kompetensi pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

- e. Penelitian dan pengembangan untuk menganalisis pelaksanaan kebijakan dibidang perumahan dan kawasan permukiman;
- f. Pendampingan dan pemberdayaan dilakukan dalam rangka peningkatan kemampuan dalam pelaksanaan kebijakan tingkat nasional dan/atau tingkat daerah; dan/atau
- g. Pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi dilakukan dalam rangka memberikan informasi di bidang perumahan dan kawasan permukiman kepada pemangku kepentingan.

BABIII

METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan normatif dan pendekatan empiris.

1. Pendekatan normatif adalah pendekatan melalui studi kepustakaan dengan cara membaca, mengutip, dan menganalisis teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian.
2. Pendekatan empiris adalah upaya untuk memperoleh kejelasan dan pemahaman dari permasalahan berdasarkan realitas yang ada atau studi kasus.

3.2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer adalah data utama yang diperoleh secara langsung dari lapangan penelitian dengan cara melakukan wawancara dengan informan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung dan PT Jaya Nusantara, untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Dari data sekunder terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer dalam penulisan hukum ini adalah norma atau kaidah dasar dalam hukum di Indonesia dan beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 5) Peraturan Pemerintah 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 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- 8) Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

9) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

10) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

11) Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer sehingga dapat membantu memahami dan menganalisis bahan hukum primer, yaitu buku-buku, literatur-literatur, atau dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia dan bahan-bahan dari internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3.3. Prosedur Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperoleh dalam penelitian ini digunakan dengan cara:

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan yaitu data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan baik dari bahan hukum primer berupa undang-undang dan peraturan

pemerintah maupun dari bahan hukum skunder berupa penjelasan bahan hukum primer, dilakukan dengan cara mencatat dan mengutip buku dan literatur maupun pendapat para sarjana atau ahli hukum lainnya yang berhubungan dengan penulisan ini.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah prosedur yang dilakukan dengan kegiatan wawancara langsung kepada informan penelitian yaitu dengan Loedi Ratrianto dan Badarrudin Umar sebagai informan dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung serta Faizil Hakim YHS sebagai informan Perumahan Jaya Nusantara sebagai usaha mengumpulkan berbagai data dan wawancara menggunakan teknik tanya jawab.

3.4. Prosedur Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan untuk mempermudah analisis data yang telah diperoleh sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Pengolahan data dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Seleksi data, adalah kegiatan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan data, selanjutnya data dipilih sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini.
- b. Klasifikasi data, adalah kegiatan penempatan data menurut kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akurat untuk dianalisis lebih lanjut.

- c. Penyusunan data, adalah kegiatan menyusun data yang saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada sub pokok bahasan sehingga mempermudah interpretasi data.

3.5. Analisis Data

Analisis data adalah menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, jelas, dan terperinci yang kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan memberikan ulasan atau interpretasi terhadap data yang diperoleh sehingga menjadi lebih jelas dan bermakna dibandingkan dengan sekedar angka-angka dan penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode induktif, yaitu mengurangi hal-hal yang bersifat khusus lalu menarik kesimpulan yang bersifat umum sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian Metode analisa data yang digunakan adalah kualitatif, yaitu pengumpulan data yang berasal dari studi dokumen yang kemudian akan diolah dan dianalisa untuk menghasilkan data yang menggambarkan tentang pemberian hak sebagai syarat untuk penyelenggaraan pembangunan perumahan sebagai Hak Atas Tanah pada Badan Hukum.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan mengenai perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara sebagai berikut :

1. Perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara diawali syarat-syarat bagi pemohon yaitu PT. Jaya Nusantara bahwa permohonan hak atas tanah mengajukan permohonan hak milik atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dalam permohonan tersebut memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu, sehingga terbitlah Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah tersebut.

2. Faktor yang menjadi penghambat dalam perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara adalah sebagai berikut:
 - a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lalu. Seiring dengan perjalanan waktu telah terjadi perubahan data baik mengenai subyek maupun fisik tanahnya, tetapi tidak diikuti dengan perubahan data administrasinya.
 - b. Tingginya biaya perolehan hak atas tanah yang harus dibayarkan ke kas negara. Hambatan yang ada yaitu seharusnya setelah Surat Keputusan Pemberian Hak dikeluarkan maka pengembang belum sepenuhnya memegang haknya tetapi harus membayar Biaya Perolehan Hak Atas Tanah melunasi uang pemasukan ke kas negara, namun dalam prakteknya pengembang belum melunasi uang pemasukan tersebut.

5.2 Saran

Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini dapat diuraikan adalah mengingat bahwa perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan menurut proses dan persyaratan yang berlaku setelah terbitnya SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak) pengembang harus membayar (Bea Perolehan Hak Atas Tanah) BPHTB setelah itu dapat melanjutkan proses pembangunan perumahan tetapi pada kenyataan pengembang membangun setelah itu baru melunasi ke kas negara, seharusnya pengembang harus mengikuti prosedur yang telah ditentukan untuk proses perolehan hak tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Blaang, C. Djemabut. 1986. *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.

Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan.

Hutagalung, Arie S. 2002. *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Yayasan REI-Raka-Sindo.

Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Purba, Hasim. 2006. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Asas Musyawarah Mufakat. dalam Buku Hasim Purna. dkk. Sengketa Pertanahan dan Alternatif Pemecahan*. Medan: Cahaya Ilmu.

Santoso, Urip. 2009. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Surabaya: Kencana.

Santoso, Urip. 2014. *Hukum perumahan*. Jakarta: Kencana.

Sutedi, Andrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum (Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan)*. Sinar Grafika. Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah 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 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

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

Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.