

**PERUBAHAN STATUS TANAH HAK MILIK
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
PT (PERSEROAN TERBATAS) MELALUI
KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum dan Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh :

HENDY SETYO PURNOMO

C.100.050.043

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2009

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia pasti membutuhkan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari seperti untuk tempat tinggal, mendirikan bangunan bahkan sampai manusia meninggal dunia pasti membutuhkan tanah. Karena adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan yang mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia.

Sebagai contoh pembangunan yang sedang dilaksanakan di Indonesia adalah untuk mencapai kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, sehingga keikutsertaan semua pihak benar-benar diharapkan dan bukan hanya menjadi tanggung jawab dari pemerintah saja, sebagai contoh misalnya di dalam bidang pertanahan dalam hal berlakunya UUPA Nomor 5 tahun 1960 pemerintah mempunyai tanggung jawab yang besar yaitu mengenai pelayanan kepada masyarakat tentang pelaksanaan dan pendaftaran tanah di Indonesia.

Dalam hal ini UUPA masih meninggalkan banyak pekerjaan rumah, disamping itu masalah pertanahan yang dihadapi tidak semakin berkurang, namun justru bertambah dalam kompleksitasnya. Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan

UUPA ataupun peraturan-peraturan lain yang relevan, pada umumnya tidak dilengkapi dengan pemikiran yang tuntas terhadap peraturan pelaksanaannya. Kesenjangan ini bila dibiarkan terlampau lama tentu menimbulkan ketidakpastian hukum.¹

Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan hal yang penting bagi kelangsungan kehidupan bangsa Indonesia, sehingga dari waktu ke waktu akan terjadi ataupun muncul suatu permasalahan- permasalahan mengenai pertanahan yang sering timbul di dalam masyarakat.

Pada dasarnya masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa pembangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran kepada kami bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.²

Timbulnya masalah-masalah tanah bukannya disebabkan karena tidak adanya peraturan perundangan yang memadai, bukannya tidak ada manusia yang mampu melaksanakannya, melainkan lebih banyak disebabkan oleh kurangnya menguasai dan menghayati bidang keagrariaan atau pertanahan, sehingga dalam pengalamannya terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan

¹ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas, 2001, hal. 7.

² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1988, hal. 5.

ketentuan-ketentuan yang berlaku, maka dalam hal ini diperlukan cara pandang dan pola pikir yang terarah.³

Seperti halnya dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa : atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴

Sehubungan dengan hal di atas, kita perlu mengaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi yaitu mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya; menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu;

³ *Ibid*, hal. 5.

⁴ R.G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta, PT Bina Aksara, 1986, hal.1.

menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu.⁵

Dalam hal ini hak milik sebagai hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, terdapat pula hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya yang telah ditetapkan dengan Undang-undang.

Selain hak milik mempunyai hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh juga dikatakan bahwa hak milik mempunyai kekuatan hukum yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan hak guna bangunan, karena pemegang hak milik sudah tidak perlu memperpanjang jangka waktu hak atas tanahnya, hal ini berbeda dengan hak guna bangunan yang memiliki keterbatasan dalam jangka waktu yang pada suatu saat akan berakhir, hal ini terkandung dalam pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi bahwa :

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

⁵ *Ibid*, hal. 2.

Meskipun hak guna bangunan dikatakan mempunyai kekuatan hukum yang lebih rendah dibandingkan dengan hak milik tetapi dengan adanya suatu kebutuhan, maka para pemegang hak merasa perlu melakukan perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan, maka dalam hal ini pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.

Karena untuk kepentingan suatu badan hukum dalam hal ini adalah PT (Perseroan Terbatas) harus merubah status tanahnya yang semula hak milik menjadi hak guna bangunan karena perlu diketahui bahwa pada dasarnya suatu badan hukum khususnya PT (Perseroan Terbatas) harus berstatus hak guna bangunan meskipun dalam melakukan suatu perubahan tersebut memerlukan biaya yang tidak sedikit dan memerlukan suatu proses yang cukup lama.

Hal tersebut didasarkan pada pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yang menyatakan bahwa Menteri Pertanian/Agraria berwenang untuk meminta kepada badan-badan hukum, agar supaya mengalihkan tanah-tanah milik yang dipunyainya pada waktu mulai berlakunya Peraturan ini kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak

milik atau memintanya untuk diubah menjadi hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai.

Maka berdasarkan uraian di atas, penulis dalam hal ini merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“PERUBAHAN STATUS TANAH HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN PT (PERSEROAN TERBATAS) MELALUI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA ”**.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah memang merupakan salah satu bagian yang sangat penting di dalam penelitian, sebab dengan adanya rumusan masalah akan memudahkan peneliti untuk melakukan pembahasan searah dengan tujuan yang diterapkan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan mengenai perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas) melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta?
2. Apakah yang menjadi kendala dalam pelaksanaan perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas) melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan mengenai perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas) melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
 - b. Untuk mengetahui apakah yang menjadi kendala dalam pelaksanaan perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas) melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
2. Tujuan Subyektif
 - a. Untuk mengetahui dan memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsi sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
 - b. Untuk menambah pengetahuan mengenai hukum agraria khususnya yang berkaitan dengan perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas).

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan akan bermanfaat bagi penulis tetapi diharapkan dapat bermanfaat juga bagi pihak-pihak lain dan memberikan manfaat positif. Manfaat tersebut diantaranya sebagai berikut :

1. Secara Teoritis
 - a. Dapat menambah khasanah dalam ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya di bidang hukum.
 - b. Dapat memberikan gambaran tentang pelaksanaan mengenai perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas) melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
2. Secara Praktis
 - a. Untuk mengembangkan pola pikir dan mengetahui kemampuan penulis untuk menerapkan ilmu yang diperoleh.
 - b. Dapat memberi masukan bagi para pihak yang berkepentingan dan referensi bagi peneliti berikutnya.

E. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian guna menemukan dan mengembangkan kejelasan dari sebuah pengetahuan maka diperlukan metode penelitian.

Karena dengan menggunakan metode penelitian akan memberikan kemudahan dalam mencapai tujuan dari penelitian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, menurut Ronny Hanitijo Soemitro, metode pendekatan sosiologis adalah pendekatan yang bertujuan memaparkan sesuatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan azas-azas hukum, kaedah-kaedah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.⁶

2. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka teori-teori baru.⁷

Yang pada dasarnya jenis penelitian ini bertujuan agar dapat memberikan gambaran yang jelas dan lengkap dengan jalan mengumpulkan, menyusun, mengklarifikasi dan menganalisa data yang

⁶ Ronny Hanitijo Sumitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, 1998, hal. 97.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-pres, 1993, hal. 10.

diperoleh guna memecahkan masalah yang dihadapi dalam hal ini khususnya mengenai proses perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas).

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Nasional kota Surakarta.

4. Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan sumber data yang berasal dari dua sumber yang berbeda, yaitu :

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang berupa keterangan yang berasal dari pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti, yaitu berupa data yang diperoleh di Kantor Pertanahan kota Surakarta.

b. Data Sekunder

Data Sekunder berupa bahan-bahan pustaka yang terdiri dari :

1) Bahan hukum Primer yang meliputi :

- a) Undang-undang Dasar 1945.
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
 - f) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.
 - g) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
 - h) Peraturan perundang-undangan lainnya, khususnya yang terkait dengan perubahan tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas).
- 2) Bahan hukum sekunder yang meliputi :
- Literatur-literatur yang berkaitan dengan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, karya ilmiah, majalah, koran maupun internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang akurat dan obyektif penelitian ini menggunakan cara sebagai berikut :

➤ Studi kepustakaan

Adalah metode untuk mengumpulkan data berdasarkan sumber catatan yang ada, dilakukan dengan cara mencari, membaca, mempelajari dan memahami data-data sekunder yang berhubungan dengan hukum sesuai dengan pengumpulan data dengan jalan mengutip bahan-bahan pustaka berupa buku-buku, majalah, literature, dokumen, peraturan yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

Dari segi kepustakaan ini akan diperoleh manfaat berupa :

- a) Diperoleh konsep-konsep dan teori-teori yang bersifat umum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
- b) Melalui prosedur logika deduktif akan dapat ditarik kesimpulan spesifik yang mengarah pada penyusunan jadwal sementara terhadap masalah penelitiannya.
- c) Akan diperoleh informasi empirik yang spesifik yang berkaitan dengan masalahnya.

d) Melalui logika induktif akan diperoleh kesimpulan umum yang diarahkan pada penyusunan jawaban teoritis terhadap permasalahannya.⁸

➤ Wawancara

Adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mengadakan komunikasi atau tanya jawab dengan sumber data, dalam hal ini penulis mengadakan wawancara langsung dengan para pihak yang terkait terhadap masalah ini yaitu pimpinan dari Kantor Pertanahan di kota Surakarta atau pihak yang ditunjuk sesuai dengan bidangnya.

6. Analisis Data

Penelitian yang menggunakan metode kualitatif akan menghasilkan data diskriptif analisis, yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam menggunakan metode kualitatif tidak semata-mata bertujuan mengungkapkan kebenaran saja tapi juga bertujuan untuk memahami kebenaran tersebut.⁹

⁸ Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2003, hal. 117.

⁹ Ronny Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Op. Cit., hal. 93.

F. Sistematika Skripsi

Dalam memudahkan serta memahami pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penelitian tersebut diatas, maka penulis memaparkan rancangan bentuk dan isi dari skripsi, yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik
 - 1. Pengertian Hak Milik
 - 2. Ciri-Ciri Hak Milik
 - 3. Terjadinya Hak Milik
 - 4. Hapusnya Hak Milik
- B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Guna Bangunan
 - 1. Pengertian Hak Guna Bangunan
 - 2. Subyek Hak Guna Bangunan
 - 3. Terjadinya Hak Guna Bangunan

4. Hapusnya Hak Guna Bangunan

- C. Tinjauan Umum Mengenai Perseroan Terbatas

1. Pengertian Perseroan Terbatas
2. Unsur-Unsur Perseroan Terbatas
3. Pendirian Perseroan Terbatas
4. Berakhirnya Perseroan Terbatas

- D. Tinjauan Umum Mengenai Perubahan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Perubahan Hak
2. Perubahan Mengenai Haknya
3. Perubahan Mengenai Yang Mempunyai Hak
4. Perubahan Mengenai Tanahnya

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Hasil Penelitian

1. Pelaksanaan Perubahan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Untuk Kepentingan PT (Perseroan Terbatas) Melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta
2. Kendala Dalam Pelaksanaan Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Untuk Kepentingan PT (Perseroan Terbatas) Melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Perubahan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Untuk Kepentingan PT (Perseroan Terbatas) Melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta
2. Kendala Dalam Pelaksanaan Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Untuk Kepentingan PT (Perseroan Terbatas) Melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN