



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN GRESIK**

***YURIDICAL EVALUATION TO ACQUIREMENT OF LAND
RIGHT MASTERED BY LOCAL GOVERNMENT
INTO BUILDING UTILIZE RIGHT
IN SUB-PROVINCE OF GRESIK***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

M. FITHRONI NUR S.
NIM. 000710101129

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN GRESIK**

***YURIDICAL EVALUATION TO ACQUIREMENT OF LAND
RIGHT MASTERED BY LOCAL GOVERNMENT
INTO BUILDING UTILIZE RIGHT
IN SUB-PROVINCE OF GRESIK***

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN GRESIK**

Oleh :

M. FITHRONI NUR S.
NIM. 0007101010129

Pembimbing

I KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 131 415 644

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2007

MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.”

(Terjemahan Al-Qur'an surat Al Baqarah: 153)^{*)}

^{*)} Anonim, 1990, Al Qur'an dan Terjemahnya, Mushaf Al-Madinah An Nabawiyah, Kompleks Percetakan Al Qur'an, Khadim Al Haramain asy Syarifain (Pelayan Kedua Tanah Suci), Raja Fahd.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini aku persembahkan kepada :

1. Ayahandaku Drs. H. Suwito Hadi, SKM. dan Ibundaku Hj. Rustafariningsih, SST., tercinta yang saya hormati, yang telah mendoakan dan memberikan kasih sayang serta pengorbanan selama ini demi kesuksesan putra-putrinya;
2. Almamater tercinta Universitas Jember.

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 28 Desember 2007

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,

Sekretaris,

ASMARA BUDI DYAH D. SUTJI, S.H.
NIP. 130 808 987

WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.
NIP. 132 296 912

Anggota Panitia Penguji

1. **I KETUT SUANDRA, S.H.** (.....)
NIP. 130 889 547

2. **RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.** (.....)
NIP. 131 415 644

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN GRESIK**

Oleh :

M. FITHRONI NUR S.
NIM. 000710101129

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

I KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 131 415 644

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga dapat diselesaikannya karya tulis ilmiah (skripsi) yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI KABUPATEN GRESIK”**. Karya tulis ilmiah ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Fakultas Hukum, Universitas Jember.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu tidak lupa patut disampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam rangka penulisan skripsi ini;
2. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah membantu memberikan bimbingan dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Asmara Budi Diah Dharma Sutji, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah menguji skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan I yang selama ini banyak membantu Penulis, Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku Pembantu Dekan II, serta Bapak Ida Bagus Oka, S.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Hj. Saadiyah Teruna, S.H., selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan bimbingan selama menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah bersedia menyisihkan waktu untuk memberikan nasehat dan bimbingannya selama menjalani perkuliahan;

9. Adik-adikku: Bagus Asihadi Hening Saputra, S.T., Retno Tri Wahyu Widyaningrum, S.H., Catur Himawan Respatio Putro, yang telah mendoakan dan memberikan semangat serta dorongan untuk maju selama ini;
10. R. Vicky Purwidya Putra, S.H., serta M. Zainul Abidin, S.E., yang telah meminjamkan beberapa referensi yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini, dan tidak kalah penting telah memberikan semangat dan motivasi;
11. Mira Anggraini, terima kasih atas semuanya;
12. Teman-temanku ex Halmahera 3 senasib seperjuangan (Prio-X, Hafid cah ndeso, Andre waras, Hadi sensual, Dadang NG, Esmud, Ihsan, Jun GM, Fuad sentot, Dedi, Rama), anak-anak gank Rambipuji (Yudho, Yudi slank, Agung ngong, Dama ion, Udin, Erwin otong), Alumni Fakultas Hukum 2000 seperjuangan (Andre don juan, Maksum, Panca, Ebid, Obex, Ridho, Dedik, Yus dan yang lainnya) terima kasih atas atensi dan kebersamaannya selama ini;
13. Para petugas UPT Perpustakaan Universitas Jember dan Perpustakaan Umum Gresik yang telah membantu dalam mencari beberapa referensi yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini;
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih untuk semuanya.

Skripsi ini ditulis dengan usaha sebaik-baiknya, namun disadari bahwa penulis hanyalah seorang manusia yang tidak lepas dari ketidaksempurnaan karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Oleh karena itu disampaikan terima kasih atas segala kritik dan saran dari semua pihak sebagai masukan ke depan agar lebih baik di dalam penulisan karya ilmiah.

Akhirnya harapan terakhir, semoga tulisan ini dapat bermanfaat dan semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal kepada mereka semua atas segala jasa, kebaikan serta bantuan yang telah diberikan dalam penulisan skripsi ini.

Jember, Desember 2007

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR BAGAN	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	5
1.5 Metodologi Penelitian	5
1.5.1 Pendekatan Masalah	6
1.5.2 Sumber Bahan Hukum	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	6
1.5.4 Analisis Bahan Hukum	7
BAB 2. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	8
2.1 Fakta	8
2.2 Dasar Hukum	10
2.3 Landasan Teori	15
2.3.1 Tanah Negara	15
2.3.2 Hak Atas Tanah	19

2.3.3	Status Keberadaan Negara Dalam Kaitannya Dengan Hak Atas Tanah	20
2.3.4	Hak Pengelolaan	23
2.3.5	Hak Guna Bangunan	25
BAB 3.	PEMBAHASAN	34
3.1	Tindakan Hukum Yang Dapat Dilakukan Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah	34
3.2	Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan	39
3.3	Faktor Kendala Serta Upaya Penanganannya Di Dalam Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan	50
3.3.1	Faktor Kendala Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan	50
3.3.2	Upaya Yang Dilakukan Dalam Penanganan Faktor Kendala Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan	56
BAB 4.	PENUTUP	59
4.1	Kesimpulan	59
4.2	Saran	60
	DAFTAR PUSTAKA	61
	LAMPIRAN	

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 : Alur Proses Perolehan Hak Atas Tanah Yang dikuasai
Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik.

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Permohonan ijin melaksanakan Penelitian dari Universitas Jember/Fakultas Hukum kepada :
 - a. Kepala Kantor BALITBANGDA Kabupaten Gresik;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.;
2. Surat Pengantar dari Kantor BALITBANGDA Kabupaten Gresik untuk pelaksanaan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
3. Surat Keterangan telah melaksanakan Penelitian dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
4. Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Pendaftaran SK Pemberian Hak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

RINGKASAN

Pada dasarnya hak atas tanah yang dikuasai Negara dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Salah satu bentuk hak atas tanah tersebut yaitu Hak Guna Bangunan (HGB). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 UU No.5 Tahun 1960 (UUPA) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Permasalahan di dalam skripsi ini di antaranya adalah: Tindakan Hukum apa yang dapat dilakukan untuk memperoleh hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah?, Bagaimanakah prosedur perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah menjadi Hak Guna Bangunan?, Apa sajakah faktor kendala serta upaya penanganannya di dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah menjadi Hak Guna Bangunan?.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui, menganalisa dan membahas permasalahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah yang dikuasai Pemerintah Daerah menjadi Hak Guna Bangunan khususnya di Kabupaten Gresik dalam hal ini melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.

Metode yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif. Sumber bahan hukum primer diperoleh dari hasil konsultasi dan *interview* (wawancara) dengan para pihak yang berkompeten atau bersangkutan dengan permasalahan yang dibahas, dalam hal ini karyawan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, serta beberapa pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan melalui perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah. Sedangkan sumber bahan hukum sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, dan pendapat-pendapat yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan yang akan dibahas serta melalui studi dokumen.

Pembahasan dalam skripsi ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji tentang masalah tindakan hukum yang dapat dilakukan untuk memperoleh hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah, prosedur perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah menjadi Hak Guna Bangunan dan faktor kendala yang dihadapi serta upaya penanganannya di dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah menjadi Hak Guna Bangunan tersebut.

Kesimpulan dalam skripsi ini adalah bahwa dalam proses perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah menjadi Hak Guna Bangunan tersebut, baik dalam proses pelepasan melalui Bagian Umum dan Perlengkapan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik, maupun selama proses permohonan Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, terjadi beberapa hambatan dan persoalan hukum diantaranya: kurang adanya peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah, tidak terpenuhinya ketentuan dalam perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah menjadi Hak Guna Bangunan yaitu ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan masalah dalam pelaksanaan tarif, kultur masyarakat yang lebih mengedepankan hak daripada kewajiban, serta adanya hambatan dalam melakukan pengaturan, penertiban, dan pengendalian penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

Saran dalam skripsi ini adalah hendaknya Pemerintah Pusat segera membuat dan mengundang peraturan perundang-undangan yang memberikan kepastian hukum mengenai pengertian tanah-tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah dan jika tindakan pelepasan hak atas tanah dari Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik berlanjut, hendaknya Pemerintah Pusat juga memberikan kepastian hukum mengenai pertimbangan Pemerintah Daerah dalam melakukan pelepasan sehingga tidak subjektif dari pertimbangan aparat sendiri.