

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-undang Dasar 1945 dilaksanakan Pembangunan Nasional, yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya, dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Salah satu kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga dan keluarganya dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan dari kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Perumahan tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan memasyarakatkan dirinya dan menampakan jati diri.

Dewasa ini kebutuhan manusia akan tanah untuk perumahan makin meningkat, seperti disebutkan dalam pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa "Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasidan teratur.

Dalam masyarakat yang adil dan makmur tidak dapat disangkal lagi rakyat harus mempunyai tempat tinggal yang layak. Apabila hal ini belum tercapai maka kita tidak dapat berbicara tentang suatu masyarakat yang adil dan makmur.

Pemerintah Indonesia dalam memecahkan dan mengatasi masalah kekurangan perumahan bagi penduduk tidak cukup hanya dengan mengumpulkan modal dan tenaga kerja saja, melainkan pemecahannya memerlukan suatu penelitian dan perencanaan yang amat seksama. Dalam hal ini perlu diperhatikan segi politik, urbanisasi, teknologi, penggunaan tanah dan pola-pola perumahan yang sesuai dengan selera hidup dalam masyarakat juga perencanaan perkembangan kota dan daerah.

Kebutuhan masyarakat akan perumahan yang sangat besar jumlahnya ternyata tidak diimbangi oleh kemampuan untuk membangun sendiri, hal ini disebabkan pada umumnya masyarakat Indonesia masih mempunyai pendapatan yang relatif rendah. Oleh karena itu, untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta pemenuhan perumahan rakyat, maka pemerintah telah membuat program dan bahkan telah merealisasikannya dalam rumah-rumah yang dibangun oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan (Perum Perumnas) dan pelaksanaan pembangunan perumahan yang diserahkan pada pihak swasta dalam hal ini dilaksanakan oleh para pengembang / *developer* perumahan. Usaha nyata pemerintah ini tentu saja sangat membantu mereka yang termasuk kelompok menengah ke bawah.

Salah satu kendala yang dihadapi dalam pembangunan perumahan itu adalah bagaimana agar dengan jumlah penduduk yang makin banyak sedangkan

taraf hidupnya masih rendah, masyarakat tersebut dapat memenuhi kebutuhan pokoknya. Oleh karena itu pemerintah berusaha menyediakan perumahan yang sederhana dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memberikan persyaratan perumahan yang layak bagi kehidupan.

Pembangunan perumahan di Komplek Vijaya Kusuma, kelurahan Cipadung Kecamatan Cibiru, Bandung dibangun oleh perusahaan swasta pengembang / *developer* perumahan yang berstatuskan tanah hak guna bangunan.

Pemilik rumah tinggal tersebut pada umumnya menginginkan status tanah hak milik dari pada hak guna bangunan. Status tanah hak guna bangunan di atas tanah untuk rumah tinggal ini dapat dirubah atau ditingkatkan menjadi hak milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998.

Bertolak dari masalah tersebut, penulis akan mencoba meneliti pelaksanaan Surat Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 dalam prakteknya di Komplek Vijaya Kusuma, Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Bandung, dan menyusunnya dalam penulisan Skripsi ini yang berjudul :

“PERUBAHAN STATUS HAK ATAS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK TERHADAP RUMAH TINGGAL DI KOMPLEK VIJAYA KUSUMA BANDUNG MENURUT KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 1998”

B. Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut, maka disusun beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah faktor yang mendorong masyarakat untuk meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik ?
2. Apa yang menjadi kendala dalam praktek pelaksanaan perubahan status tanah hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal?
3. Upaya apa yang dilakukan dalam mengatasi kendala dalam praktek pelaksanaan perubahan status tanah hak guna bangunan menjadi hak milik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang penulis lakukan adalah :

1. Untuk mengetahui apa yang menjadi alasan masyarakat penghuni rumah tinggal lebih menginginkan status tanah hak milik dari pada hak guna bangunan di Komplek Vijaya Kusuma, Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Bandung, dihubungkan dengan keputusan menteri negara agraria / kepala badan pertanahan nasional nomor 6 tahun 1998
2. Untuk mengetahui masalah atau kendala yang timbul dalam prakteknya sehubungan dengan perubahan status tanah hak milik dari pada hak guna bangunan.
3. Mengetahui solusi dalam memecahkan kendala-kendala yang dialami pemilik hak dalam praktek perubahan status hak guna bangunan menjadi hak milik.

Dalam usaha menemukan jawaban atas identifikasi masalah dalam penulisan skripsi ini perlu diadakan penelitian. Dari penelitian ini akan diperoleh data dan informasi akurat yang dapat menjadi sumber serta penunjang dalam

penulisan skripsi ini. Disamping hal tersebut di atas, tujuan penelitian ini juga untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan yang didapat dari perkuliahan terhadap praktek dan penerapannya di lapangan serta untuk memecahkan masalah-masalah yang dihadapi sebagai salah satu sumbangan pemikiran berdasarkan teori yang selama ini penulis pelajari.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam hal ini yang menjadi harapan penulis dapat memberikan kegunaan dan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis :

- a. Dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Agraria pada khususnya.
- b. Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi ketentuan-ketentuan mengenai perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap rumah tinggal demi terwujudnya kepastian atas tanah.

2. Secara Praktis :

Diharapkan dapat menjadi masukan dan tambahan informasi mengenai perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap rumah tinggal di Komplek Vijaya Kusuma, Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Bandung berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala badan Pertahanan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 mengenai pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal.

E. Kerangka Pemikiran

Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), menyatakan bahwa :
“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Dari ketentuan Undang-undang Dasar 1945 tersebut dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama yang terkandung didalamnya. Sedangkan menurut Undang-undang Pokok Agraria dalam pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa : “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuatan seluruh rakyat.”

Dengan demikian negara tidaklah perlu memiliki tanah tetapi hanya cukup menguasai yang berarti menurut hukum memberikan wewenang kepala negara selaku Badan Penguasa untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Wewenang negara tersebut termasuk dalam Pasal 2 ayat (2) undang-undang Pokok Agraria tersebut termasuk juga wewenang untuk mengatur tanah-tanah yang dihaki maupun yang tidak dihaki perorangan atau badan hukum.

Pengaturan mengenai pertanahan di Indonesia dituangkan dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pada tujuan pokoknya menyebutkan :¹

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusun hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Menurut Soedargo Gautama :²

undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 merupakan produk legislatif pertama yang mengatur hukum materiil pertanahan setelah kembali UUD 1945 yang didalamnya memuat asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok pertanahan yang juga sebagai landasan politik agraria nasional. Dengan berlakunya UUPA tidak saja terjadi perombakan dalam bidang hukum tanah tetapi di bidang hukum positif, sehingga tercipta unifikasi hukum tanah di Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut, melalui Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, Negara memberikan hak milik atas tanah khusus untuk rumah tinggal yang kebanyakan dipegang oleh golongan menengah ke bawah, yang semula berupa hak guna bangunan.

Keputusan ini merupakan keputusan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik. Jadi hak guna bangunan yang telah memenuhi kriteria dalam

¹ AP. Parlindungan, komentar atas Undang-undang Pokok Agraria, Bandung, Alumni, 1990, hlm 9

² Soedargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1986, hlm 3

Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1998 dapat dilakukan perubahan menjadi hak milik yang diberikan pada pemegang hak tersebut.

Perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik tersebut berlaku bagi seluruh warga negara Indonesia yang mempunyai rumah tinggal dengan hak guna bangunan, serta rumah-rumah tersebut berada dalam suatu kompleks perumahan yang dibangun oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan (Perum Perumnas) atau oleh pihak swasta dalam hal ini dilaksanakan oleh para pengembang / *developer* perumahan, sehingga tidak menutup kemungkinan mereka yang termasuk kelompok menengah ke bawah dapat memperoleh hak milik sehingga tercapailah kepastian hak yang dicita-citakan oleh pemerintah.

F. Langkah-langkah penelitian

Langkah-langkah penelitian yang ditempuh oleh penulis sebagai berikut:

1. Penentuan metode penelitian

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum *Deskriptif* analisis yaitu suatu metode penelitian yang tujuannya memberikan suatu gambaran sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antar fenomena yang diselidiki kemudian di analisis.

2. Jenis data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berupa data kualitatif, yang berkenaan dengan masalah penelitian yaitu data yang biasa di peroleh dengan tehnik studi kepustakaan atau dokumen. Pengamatan atau observasi dan wawancara dengan hakim di Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengenai delik pencabulan.

3. Menentukan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini bersumber pada:

- b. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat berupa data arsip di Pengadilan. Dalam hal ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu berupa putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 1074/Pid.B.PA/2009/PN.BB
- c. Bahan Hukum Sekunder adalah suatu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, hasil penelitian berupa wawancara, Undang-undang No. 23 Tahun 2002 tentang perlindungan anak, Undang-undang No. 3 Tahun 1997 tentang Pengadilan Anak, Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).

4. Tehnik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data ini penulis menggunakan beberapa tehnik-tehnik yang bersumber pada studi dokumentasi atau bahan pustaka pengamatan dan observasi dan wawancara (*interview*).

5. Pengolahan Analisis Data

Data yang telah terkumpul selanjutnya akan di analisis terhadap data yang di peroleh dengan melalui beberapa tahapan yaitu sebagai berikut:

1. Memahami sumber data yang telah ada
2. Mengklasifikasi masalah yang berhubungan dengan masalah penelitian

3. Menganalisis masalah
4. Menarik kesimpulan
5. Memeriksa keabsahan dan kebenaran melalui studi kepustakaan.

6. lokasi penelitian

Lokasi yang akan diteliti adalah Komplek Vijaya Kusuma, Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Bandung.

