

**KAJIAN HUKUM PENINGKATAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK DITINJAU DARI SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR
KEPALA DAERAH TINGKAT 1 KALIMANTAN TIMUR NOMOR 60
TAHUN 1990 TENTANG PENUNJUKAN DAN PENYERAHAN PENGUASAAN
TANAH UNTUK MEMBANGUN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI
DENGAN FASILITAS KPR-BTN DI LOA BAKUNG KECAMATAN
SAMARINDA ULU KOTAMADYA SAMARINDA
KEPADA PT. SEMANGGI SARANA REAL ESTATE
(STUDI PADA PERUMAHAN KORPRI, LOA BAKUNG KOTA SAMARINDA)**

Meiriana dan Yatini

Nugrohoriana@gmail.com, yatiniarudji@gmail.com,
Fakultas Hukum
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

ABSTRAK

Dengan adanya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Kalimantan Timur Nomor 60 Tahun 1990 tertanggal 13 Februari 1990, Tentang Penunjukan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Untuk Membangun Perumahan Pegawai Negeri dengan Fasilitas KPR-BTN di Loa Bakung Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Samarinda membuat warga Perumahan Korpri tidak dapat melakukan peningkatan sertifikat yang dimilikinya yang semula bersertifikatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang kasus ini terjadi pada tahun 2013 dengan melibatkan warga perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda yang mengajukan permohonan perubahan status dengan pengajuannya diwakili oleh dewan pengurus Kopri kepada Gubernur Provinsi Kalimantan Timur Cq. Kepala Biro Perlengkapan Sekertaris Daerah berdasarkan Surat Permohonan tersebut nomor 845.1/284/IV/2013 tertanggal 18 April 2013, untuk dilakukan peningkatan menjadi hak milik pribadi masih belum ada kejelasan dan tindak lanjutnya sampai saat ini Sepanjang belum adanya keputusan ataupun kejelasan oleh Gubernur Kalimantan Timur Cq. Kepala Biro Perlengkapan Setda Provinsi Kaltim dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda maka peningkatan status hak atas tanah di perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ditambah lagi dengan tidak ada standarisasi biaya untuk peningkatan hak atas tanah dari ke dua instansi tersebut akan sulit untuk terlaksana.

Kata Kunci: Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan, Proses Peningkatan.

ABSTRACT

The Decree of the Governor as a first lauder in Bprneo No. 60 of 1990 February 13, 1990, on appointment and Transfer Tenure Land to Build Housing Servants with amenities KPR-BTN in Loa Bakung District of north Samarinda makes residents Housing KORPRI can't do improvement of its original certificate certified Broking become Proprietary cases occurred in 2013 involving housing residents KORPRI Loa Bakung Samarinda apply for status change represented by the board to the Governor of Borneo Cq. Head of the Bureau of Supplies Regional Secretary by Statement of Claim number 845.1 / 284 / IV / 2013 dated 18 April 2013 in order to increase private property it is still no clarity and actions to date Throughout the absence of a decision or clarity by the Governor of East Kalimantan Cq. Head of the Bureau of Supplies Provincial Secretary east kalimantan and the National Land Agency (BPN) Samarinda, the improvement of the status of land rights in housing KORPRI Loa Bakung Samarinda City of Broking become right coupled with no standardization of fees to increase land rights of both the agency will be difficult to materialize.

Keywords: Increased Use Rights Certificate Building, process Improvement.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dijelaskan dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 Amandemen ke IV dinyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Maka dari ketentuan Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 Amandemen ke IV dapat diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara dipersyaratkan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, bukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan kelompok atau golongan tertentu. Namun pada kenyataannya yang terjadi di kalangan masyarakat menengah kebawah mengalami kesulitan dalam memperoleh hak milik atas tanah negara secara pribadi, khususnya pada perumahan yang perolehannya berasal dari pemerintah.

Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.¹ Dalam kata lain, Rumah Negara merupakan rumah tinggal yang dimiliki oleh Negara dan dikhususkan untuk dihuni oleh Pejabat dan atau/Pegawai Negeri untuk jangka waktu tertentu. Rumah Negara dapat dibagi menjadi 3 (tiga) kategori status/golongan, yaitu:²

1. Rumah Negara Golongan I atau dikenal dengan istilah Rumah Jabatan adalah Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal dirumah tersebut, serta hak penghuninya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut.

¹ Febrisatriatama, 2010, Rumah Negara, <http://febrisatriatama.wordpress.com>

² Ibid

2. Rumah Negara Golongan II atau dikenal dengan istilah Rumah Dinas adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara.
3. Rumah Negara Golongan III atau dikenal dengan istilah Rumah Dinas yang dapat dibeli adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya.

Perumahan di Kota Samarinda yang termasuk dalam Rumah Negara Golongan III salah satunya adalah Perumahan Korpri, Loa Bakung Kota Samarinda. Berdasarkan sertifikat (tanda bukti hak) pengelolaan nomor 01 tanggal 25 Mei 1989 atas nama Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur dengan luas 754.438 m² dengan gambar situasi nomor 1509/1989 tanggal 23 Mei 1989 merupakan hak pengelolaan atas lahan pemerintah Provinsi Kalimantan Timur kepada PT. Semanggi Sarana Jaya melalui KPR-BTN untuk membangun perumahan Pegawai Negeri Sipil dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang pembangunannya berjumlah 2.283 unit.

Pada tahun 2013 warga perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda mengajukan permohonan perubahan status yang pengajuannya diwakili oleh dewan pengurus korpri kepada Gubernur Provinsi Kalimantan Timur Cq. Kepala Biro Perlengkapan Sekertaris Daerah berdasarkan Surat Permohonan tersebut nomor 845.1/284/IV/2013 tertanggal 18 April 2013, untuk dilakukan peningkatan menjadi hak milik pribadi masih belum ada kejelasan dan tindak lanjutnya

sampai saat ini. Jika sampai saat ini pemerintah masih tetap mempertahankan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Kalimantan Timur Nomor 60 Tahun 1990 tertanggal 13 Februari 1990, Tentang Penunjukan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Untuk Membangun Perumahan Pegawai Negeri dengan Fasilitas KPR-BTN di Loa Bakung Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Samarinda Kepada PT. Semanggi Sarana Real Estate. Didalam lembar kedua surat keputusan tersebut menetapkan bahwa: Penunjukan developer tersebut diatas sekaligus dengan penyerahan penguasaan atas sebidang tanah Hak Pengelolaan seluas 754.438 Hektar berdasarkan Keputusan Kepala BPN tanggal 17 Februari 1989 Nomor: 36/HPL/BPN/1989 dengan sertifikat HPL Nomor 01 dan gambar situasi Nomor: 1509/1989 tanggal 23 Mei 1989. Penyerahan penguasaan tanah tersebut hanya diperuntukkan guna membangun perumahan tersebut dan tidak merupakan pengalihan hak atas tanahnya. Secara otomatis SHGB diatas HPL 01 tersebut tidak akan bisa ditingkatkan menjadi Hak Milik jika terus mempertahankan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Kalimantan Timur, khususnya pada perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda yang berjumlah 2.283 unit sertifikat, dengan susah payah masyarakat melunasi hutang tersebut dengan jangka waktu 15 tahun, dan saat ini seluruhnya sudah dilakukan pelunasan. Namun pada akhirnya warga Perumahan Korpri sangat kecewa karena Sertifikat yang dimilikinya tidak dapat dilakukan peningkatan dan selalu melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan biaya yang sangat besar. Masyarakat saat ini mengharapkan terselesaikannya masalah tersebut oleh instansi yang terkait yaitu Gubernur

Kalimantan Timur Cq. Kepala Biro Perlengkapan Setda Provinsi Kaltim dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda yang hingga saat ini hanya secara lisan mengatakan SHGB tersebut pasti bisa ditingkatkan namun kenyataannya belum ada kejelasan secara pasti mengenai peningkatan status hak atas tanah di perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ditambah lagi dengan tidak ada standarisasi biaya untuk peningkatan hak atas tanah dari ke dua instansi tersebut.

B. PERMASALAHAN

Dari uraian di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda?
2. Apa sajakah kendala-kendala Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Bakung Kota Samarinda?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda.

Ada 2 Manfaat Penelitian, yaitu:

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Hasil penelitian dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya hukum perdata.
 - b. Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain yang

sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.

2. Manfaat Praktis :

- a. Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi terkait tentang Bagaimana proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda.
- b. Dengan dibuatnya penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak pemilik hak atas tanah dan pemerintah yang menjabat aset Negara untuk mengantisipasi permasalahan yang akan ada dikemudian hari ada perumahan Korpri, Loa Bakung Kota Samarinda.

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang memerlukan data agar dapat membantu penelitian itu sendiri. Menurut Amiruddin, SH, M.Hum dan Zainal Asikin, SH, SU suatu analisis yuridis normatif pada hakikatnya menekankan pada metode induktif sebagai tata kerja penunjang. Analisis normatif terutama mempergunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitian.³

2. Sumber Data

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang dijadikan sebagai sumber utama dan isinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat, bahan hukum primer yang dipergunakan penulis yang terdiri dari peraturan

³ Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal 166

perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Presiden Republik Indonesia
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara
7. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
8. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
9. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah
10. Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
12. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Nomor 60 Tahun 1990 Tentang Penunjukan dan Penyerahan Penguasaan Tanah

Untuk Membangun Perumahan Pegawai Negeri dengan Fasilitas KPR-BTN di Loa Bakung Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Samarinda Kepada PT. Semanggi Sarana Real Estate.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang isinya memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang dipergunakan penulis yaitu Bahan hukum yang bersumber dari buku-buku yang berkaitan dengan pertanahan, tulisan para pakar hukum, artikel hukum, skripsi, dan laporan penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan penelitian yang penulis teliti teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis yaitu sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan
Studi kepustakaan atau studi dokumen yaitu suatu pengkajian informasi tertulis yang berasal dari berbagai sumber baik itu menggunakan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah disebutkan dalam dumber data diatas.
- b. Study Dokumen
- Dalam melakukan penelitian penulis menggunakan sebuah dokumen yaitu Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 60 Tahun 1990 tanggal 13 Februari 2013 Tentang Penunjukan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Untuk Membangun Perumahan Pegawai Negeri Dengan Fasilitas KPR-BTN di Loa Bakung Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Samarinda Kepada PT. Semanggi Sarana Real Estate.
- Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab secara langsung

dengan subyek penelitian (narasumber) dengan menggunakan daftar pertanyaan secara tertulis tentang permasalahan dalam penelitian ini.

4. Analisis Data

Setelah proses pengumpulan data, maka selanjutnya adalah pengolahan data. Di sini data yang ada dikelompokkan, diseleksi dan selanjutnya dilakukan analisis. Dalam penelitian ini digunakan analisis dengan metode kualitatif, yang artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan dalam interpretasikan data dan pemahaman hasil analisis.

PEMBAHASAN

A. Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda

Dapat kita lihat pada proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda yang mana Perumahan tersebut diperuntukan bagi para Pegawai Negeri Sipil dengan status tanahnya adalah Hak Guna Bangunan. Hal ini berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Tentang Penunjukan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Untuk Membangun Perumahan Pegawai Negeri dengan Fasilitas KPR-BTN di Loa Bakung Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Samarinda Kepada PT. Semanggi Sarana Real Estate Nomor : 60 Tahun 1990 tanggal 13 Februari 1990.

Jika dilihat jangka waktu Hak Guna Bangunan hanya 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Maka

masyarakat berinisiatif untuk meningkatkan sertifikat tanahnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Namun ketidakpahaman masyarakat akan proses pengurusan peningkatan tersebut, menimbulkan rasa kebingungan. Sehingga masyarakat mencoba berkali-kali untuk menkonsultasikan masalah ini ke Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda, namun hal yang didapatkan bukanlah solusi melainkan masyarakat diminta untuk menanyakan hal tersebut pada Kantor Gubernur Propinsi Kalimantan Timur, karena Badan Pertanahan Nasional melihat dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Tentang Penunjukan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Untuk Membangun Perumahan Pegawai Negeri Dengan Fasilitas KPR-BTN di Loa Bakung Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Samarinda Kepada PT. Semanggi Sarana Real Estate Nomor : 60 Tahun 1990 tanggal 13 Februari 1990 pada diktum Ketiga bahwa Penyerahan penguasaan tanah hanya diperuntukkan guna membangun perumahan dan tidak merupakan pengalihan hak atas tanahnya, sehingga tidak dapat memproses permohonan peningkatan tersebut.

Setelah menerima saran yang diberikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka masyarakat langsung mendatangi Kantor Gubernur Provinsi Kalimantan Timur. Setibanya disana masyarakat dihadapkan kepada Staf Biro Perlengkapan Asset Daerah, disana masyarakat menjelaskan maksud dan tujuan mereka, namun lagi-lagi tidak diberikan solusi melainkan beliau menjelaskan bahwa hal tersebut bukanlah kewenangan dari Gubernur akan tetapi kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda. Merasa masyarakat dipermainkan, sementara ini mereka pun tidak

melanjutkan permasalahan tersebut. Dan disisi lain masa Hak Guna Bangunan pada Perumahan tersebut telah habis, sedangkan jika masyarakat harus melakukan perpanjangan masa Hak Guna Bangunan biaya yang dikeluarkan sangatlah besar sehingga memberatkan masyarakat untuk melakukan perpanjangan.

Dalam hal Barang Milik Daerah berupa tanah dapat dilakukan proses hibah jika tanah tersebut sudah tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintah. Hal ini berdasarkan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara, pada pasal 54 menyebutkan :

- 1) Barang Milik Negara/Daerah yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan Negara/daerah dapat dipindahtangankan.
- 2) Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :
 - a. Penjualan;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah; atau
 - d. Penyerahan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Dalam hal ini pula tidak serta merta dapat dilakukan proses hibah kecuali setelah mendapat persetujuan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (jika Barang Milik Daerah) sebagaimana yang tertuang di dalam pasal 55 ayat 2 yang berbunyi :

Pemindahtanganan Barang Milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 untuk :

- a. Tanah dan/atau bangunan; atau
- b. Selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

Dilakukan setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. Setelah ada persetujuan dari DPRD, maka dari dasar persetujuan itulah Gubernur dapat membuat Surat Keputusan Hibah.

Berdasarkan sumber yaitu Bapak Haji Masturi Akbar, T selaku Kepala Sub Bagian Penilaian/Penghapusan pada Biro Perlengkapan Sekertaris Daerah Provinsi Kalimantan Timur pada tanggal 23 September 2015 beliau mengatakan bahwa tanah pada Perumahan Korpri di Loa Bakung Samarinda sama sekali tidak dapat ditingkatkan dari HGB menjadi Hak Milik dikarenakan pada Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Tentang Penunjukan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Untuk Membangun Perumahan Pegawai Negeri dengan Fasilitas KPR-BTN di Loa Bakung Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Samarinda Kepada PT. Semanggi Sarana Real Estate Nomor : 60 Tahun 1990 tanggal 13 Februari 1990 pada diktum Ketiga bahwa Penyerahan penguasaan tanah hanya diperuntukkan guna membangun perumahan dan tidak merupakan pengalihan hak atas tanahnya. Namun dalam hal ini apabila mendapat persetujuan dari DPRD maka gubernur dapat mengeluarkan Surat Keputusan Hibah atas tanah tersebut yang selanjutnya oleh masyarakat dapat dimohonkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik.

B. Kendala-kendala Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda

Tanah tidak hanya sebagai tempat tinggal, melainkan sebagai tempat mata pencaharian, sarana hubungan sosial, serta dapat dijadikan investasi karena

nilainya yang semakin tahun semakin meningkat. Karena hal tersebut pula tanah sangat rentan terhadap masalah, sebagaimana masalah-masalah yang sering kita lihat di berbagai media masa. Masalah tersebut seakan tidak pernah terselesaikan dari dulu, karena semakin berkembangnya zaman serta pola pikir manusia, maka berbagai macam pula polemik yang terjadi di dunia pertanian khususnya permasalahan yang terjadi dalam hal ini peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidaklah mudah untuk itu pasti adanya kendala yang dihadapi khususnya dalam kasus yang terjadi di Perumahan Kopri Loa Bakung Kota Samarinda.

Kendala-kendala yang dihadapi masyarakat di lapangan saat melakukan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Kopri Loa Bakung Kota Samarinda, yaitu:

1. Kurangnya masyarakat mendapatkan respon baik ditingkat Pemerintah Provinsi maupun pada Kantor Badan Pertanahan atas upaya yang dilakukan untuk mendapatkan prosedur yang jelas dalam melakukan peningkatan dari HGB menjadi Hak Milik.
2. Tidak ada kepastian biaya untuk peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kota Samarinda.
3. Apabila pemilik Hak atas tanah sudah meninggal maka ahli warisnya sulit untuk melakukan peningkatan atas hak tersebut. Karena sewaktu-waktu tanah bisa diambil alih oleh Pemerintah Provinsi dengan dasar Surat Keputusan Gubernur Kaltim Nomor 60 Tahun 1990 tertanggal 13 Februari 1990.
4. Menurut Hasni dalam bukunya Hukum Penataan Ruang dan

Penatagunaan Tanah ada masalah yang muncul setelah mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, yaitu.⁴ Apakah hukum yang berlaku terhadap tanah dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan yang berdiri di atasnya? Dan siapakah menurut hukumnya pemilik bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain?

Dalam rangka ketentuan hukum yang berlaku sebelum UUPA, jawaban atas pertanyaan-pertanyaan Husni di atas, yaitu tergantung pada status hukum dari tanah di atas mana bangunan itu sendiri. Sebagaimana diketahui sebelum UUPA, di Negara kita berlaku bersamaan dua perangkat hukum tanah, yaitu hukum tanah barat yang bersumber pada KUHPerduta dan hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat. Jika bangunan itu berdiri di atas tanah yang tunduk pada ketentuan hukum tanah barat, maka hukumnya adalah bahwa bangunan itu menjadi bagian dari tanahnya karena berlaku asas perlekatan (*asas natrekking atau asas accessie*) (Pasal 500 KUHPerduta). Karena merupakan bagian dari tanahnya, dengan sendirinya bangunan itu tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terhadap tanahnya (hukum tanah). Atas dasar asas itu pula, pemilikan atas tanah hak barat itu meliputi juga pemilikan dari bangunan yang ada di atasnya (Pasal 571 KUHPerduta). Bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain menjadi milik yang punya tanah (Pasal 601 KUHPerduta), kecuali diperjanjikan lain.⁵

⁴Hasni, Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah, Penerbit Rajawali, Jakarta, Cet.II.2010.hal.337

⁵ Ibid

Berlainan halnya jika bangunan itu berdiri di atas tanah yang tunduk pada hukum adat (dikenal sebagai tanah-tanah hak adat) dalam hukum adat berlaku asas pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding*) antara tanah dan bangunannya berdiri di atasnya. Dalam hukum adat berlaku asas bahwa pihak yang membangun adalah pemilikan dari bangunan tersebut.

Dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam diktum UUPA, terutama dari ketentuan Pasal 5, dapat diambil kesimpulan bahwa:⁶

1. Asas yang dipergunakan dalam hukum yang berlaku sekarang ini;
 - a. Asas mengenai pemilikan bangunan yang dipergunakan dalam hukum kita yang berlaku sekarang ini adalah asas hukum adat, yaitu:
 - a. Bahwa pada dasarnya, ada pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya (asas pemisahan horizontal) yang menyatakan bahwa hukum yang berlaku terhadap tanah tidak dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan yang berdiri di atasnya. "Tanah tunduk pada hukum tanah," sedangkan pengaturan soal bangunan termasuk hukum perundangan
 - b. Bahwa hak pemilikan atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi juga pemilikan bangunan yang ada di atasnya. "Barangsiapa yang membangun, dialah pemilik bangunan yang dibangun itu."
2. Penerapan asas tersebut pada kasus-kasus konkret;

Bangunan yang ada di atas tanah hak milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur boleh saja dimiliki oleh Perseroan Terbatas (PT) dalam kasus ini yaitu PT. Semanggi Sarana

Real Estate dimana PT menurut hukum tanah tidak boleh menguasai tanah dengan hak milik, hukum tanah memang memungkinkan pemilikan bangunan oleh suatu PT di atas tanah milik "Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur," yang dikuasai oleh PT tersebut dengan Hak Guna Bangunan (Pasal 35, 41 dan 44 UUPA). Asas pemilikan bangunan sebagaimana yang dirumuskan di atas, seharusnya juga jangan diterapkan secara mutlak terhadap setiap kasus yang dihadapi.

Dalam kasus-kasus pemilikan bangunan, dapat tersangkut kepentingan tiga pihak, yaitu sebagai berikut:

- a. Pihak Pertama yaitu pihak yang membangun
 - b. Pihak Ke-dua yaitu pihak yang mempunyai tanah
 - c. Pihak Ke-tiga yaitu pihak yang membeli tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dan kreditor yang menerima tanah beserta bangunan yang ada di atasnya sebagai jaminan utang.
3. Fungsi sertifikat hak atas tanah dalam hubungannya dengan pemilikan bangunan

Sertifikat menurut UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Namun pernyataan tersebut berlaku hanya kepada Sertifikat Hak Milik dan bagi Sertifikat Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya sudah berakhir, maka SHGB tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat bagi pemegang HGB tersebut.

Melihat kendala-kendala yang timbul atas peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Perumahan Korpri Kota Samarinda penulis berpendapat seharusnya Pemerintah Daerah membuat secara khusus Peraturan Daerah di Kota Samarinda mengenai pertanahan dan biaya-biaya yang harus ditanggung oleh

⁶ *Ibid*, hal.338

masyarakat secara transparan. Serta adanya kebijaksanaan dari pemerintah khususnya Biro Perlengkapan Sekertaris Daerah Provinsi Kalimantan Timur dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda dalam berbicara, bersikap dan menghadapi masyarakat menengah kebawah agar masyarakat tidak merasa dikecewakan/dipermainkan oleh ke-dua instansi tersebut dengan adanya pelimpahan kewenangan yang mereka lakukan dan pada hakikatnya itu adalah tugas dan tanggungjawab mereka sebagai abdi masyarakat. Apabila Pemerintah mampu berbuat adil bekerja sesuai dengan yang diamanatkan bukan hanya mengejar nikmatnya duniawi semata maka masyarakat tidak harus mengalami kekecewaan seperti pada permasalahan tersebut diatas. Mengingat di dalam Pasal 35 ayat 1 dan ayat 2 yaitu: Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya 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. Menurut penulis yang tertuang di dalam UUPA tersebut bahwa Hak Guna Bangunan harus selalu dilakukan perpanjangan sebelum masa berlakunya telah habis. Namun dalam hal perpanjangan Hak Guna Bangunan membutuhkan biaya yang sangatlah mahal dibandingkan melakukan peningkatan menjadi Hak Milik. Menimbangannya pelunasan saat ini yang dilakukan oleh masyarakat Perumahan Kopri sebaiknya Pemerintah Provinsi secepatnya melakukan musyawarah dengan instansi terkait untuk memerikan hibah tanah tersebut kepada pemilik hak atas tanah yang menempati objek tersebut kepada

k atas tanah yang menempatinya, Karena mengingat di dalam UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 Hak Milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

KESIMPULAN DAN SARAN

Bahwa dalam proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda tidak dapat dilakukan sebelum adanya Surat Keputusan Hibah dari Gubernur Provinsi Kalimantan Timur yang didasarkan atas permohonan Pemegang Hak dan Persetujuan DPRD Provinsi Kalimantan Timur untuk menghapus Aset Barang Milik Daerah dari daftar Inventarisasi Daerah yang selanjutnya dihibahkan kepada Pemegang Hak.

Kendala-kendala yang dihadapi masyarakat di lapangan saat melakukan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Korpri Loa Bakung Kota Samarinda, yaitu:

1. Kurangnya masyarakat mendapatkan respon baik ditingkat Pemerintah Provinsi maupun pada Kantor Badan Pertanahan.
2. Tidak ada kepastian biaya untuk peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kota Samarinda.

Karenanya penulis memiliki saran yaitu perlu diadakannya pertemuan antara Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Kota Samarinda, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda dengan perwakilan masyarakat korpri yaitu RT setempat untuk membahas kejelasan sertifikat yang dimiliki oleh seluruh masyarakat korpri kota Samarinda agar tidak menimbulkan konflik berkepanjangan. Kebijakan yang baik dari ke-dua instansi tersebut sangat diharapkan oleh masyarakat mengingat pembelian

rumah tersebut tidak sekedar diberikan oleh Pemprov Kaltim secara gratis atau Cuma-Cuma melainkan dengan kerja keras dan keringat masyarakat korpri dengan mengangsur di KPR-BTN selama 15 tahun lamanya.

Seharusnya dibuat Peraturan Daerah secara khusus di Kota Samarinda mengenai pertanahan dan biaya-biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat secara transparan. Serta adanya kebijaksanaan dari pemerintah khususnya Biro Perlengkapan Sekertaris Daerah Kalimantan Timur dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda dalam berbicara, bersikap dan menghadapi masyarakat menengah kebawah agar masyarakat tidak merasa dikecewakan/dipermainkan oleh ke-dua instansi tersebut dengan adanya pelimpahan kewenangan yang mereka lakukan dan pada hakikatnya itu adalah tugas dan tanggungjawab mereka sebagai abdi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

I. Literatur

- Achmad Rubaie, SH., M.H., Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Penerbit Bayu Media, Surabaya, 2007
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cet.3, 2009
- Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Penerbit PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Aslan Noor, Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, Cet. I, 2006
- Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Penerbit Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, Cet.II, 2001

Hasni, Hukum Penataan Ruang dan Penataan Tanah, Penerbit Rajawali, Jakarta, Cet.2, 2010

Jayadinata, T. Johara, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah, Penerbit ITB Bandung, Bandung, 1999

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah, Penerbit Prenada Media Group, Jakarta, Cet. 5, 2008

Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Cet.VI, 2009

Supriadi, SH., Hukum Agraria, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Suratman, Philip Dillah, Metode Penelitian hukum, Penerbit Alfabet, Bandung, 2013

Soerjono Soekanto, Prof, Dr, SH, M.A., dan Sri Madmuji, SH, M.L.L., Penelitian Hukum Normatif, Penerbit PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cet. VIII, 2004

Urip Santoso, SH, M.H., Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Cet. III, 2007

Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cet. I, 2009

II. Perundang – Undangan

- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 75 Tahun 1959)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Nomor 104).

- Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Presiden Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Nomor 174).
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003, Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5)
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963, Nomor 61)
- Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996, Nomor 3643)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533)
- Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Nomor 60 Tahun 1990 Tentang Penunjukan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Untuk Membangun Perumahan Pegawai Negeri dengan Fasilitas KPR-BTN di Loa Bakung Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Samarinda Kepada PT. Semanggi Sarana Real Estate.

III. Internet

- Erny Enggrahini, Asset Negara, <http://ernyanggrahini.blogspot.com>, 25 Mei 2012, 09.00 wita, 20 Agustus 2015
- Frameit, pengertian dan manajemen aset, <http://2frameit.blogspot.com>, 25 Mei 2011, 09.30 wita, 20 Agustus 2015
- Febrisatritama, Rumah Negara, <http://febrisatriatama.wordpress.com>, 08 Januari 2015, 12.00 wita, 21 Agustus 2015
- Ristomoyo Arbi, Peralihan Asset Daerah, <http://ejournal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>, 29 Mei 2014, 08.00 wita, 25 Agustus 2015
- Yusrizal, Tata Cara Pemberian Hak Milik, <http://myrizal-76.blogspot.com>, 02 Juni 2015, 09.00 wita, 25 Agustus 2015