

STATUS HAK ATAS TANAH SEBAGAI PERSYARATAN ADMINISTRATIF BANGUNAN GEDUNG

Windy Sri Wahyuni

Fakultas Hukum Universitas Medan Area
Jalan Kolam No. 1, Pasar V, Medan Estate, Sumatera Utara

windy@staff.uma.ac.id

Abstract

Nowadays building building in Indonesia has been arranged in a strong legal basis, that is in the form of Law Number 28 Year 2002 concerning Building Building and Government Regulation Number 36 Year 2002 about Regulation of Implementation of Law Number 28 Year 2002 about Building Building. This study will discuss the status of land rights as the administrative requirements of buildings. This study uses the normative juridical method, which is a method that examines the legislation related to the building.

Based on the results of the research, it can be seen that the status of land rights is a land title that can be a certificate of land rights, deed of sale and purchase, girik, pethuk, and or other proof of land ownership in accordance with the laws and regulations in the field of land. In the case of land owned by another party, the building may only be established with a land use permit from the holder of the land or landowner in the form of a written agreement between the holder of the land right or the landowner and the owner of the building.

Keywords: *Status of Land Rights, Building*

Intisari

Dewasa ini bangunan gedung di Indonesia telah diatur dalam dasar hukum yang kuat, yaitu dalam bentuk Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2002 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Penelitian ini akan membahas mengenai status hak atas tanah sebagai persyaratan administratif bangunan gedung. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode yang mengkaji peraturan perundang-undanganyang berkaitan dengan bangunan gedung.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa Status hak atas tanah merupakan buki kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, girik, pethuk, dan atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam hal tanah milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

Kata Kunci: Status Hak atas Tanah, Bangunan Gedung

A. Pendahuluan

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia, baik sebagai tempat bekerja, usaha, pendidikan, sarana olahraga dan rekreasi, serta sarana lain sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pada dasarnya setiap orang, badan, atau institusi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan. Hanya saja mengingat mungkin saja pembangunan suatu bangunan dapat mengganggu orang lain maupun mungkin membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah. Untuk itu, diperlukan suatu aturan hukum yang dapat mengatur bangunan gedung dapat dibangun secara benar.

Dewasa ini bangunan gedung di Indonesia telah diatur dalam dasar hukum yang kuat, yaitu dalam bentuk undang-undang yang memiliki aturan pelaksanaan berupa peraturan pemerintah. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang diundangkan dan mulai berlaku pada tanggal 16 Desember 2002. Sebagai aturan pelaksanaannya pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2002 tentang

Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang ditetapkan dan mulai berlaku pada tanggal 10 September 2005.

Tujuan dari pembangunan nasional adalah mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata secara material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Bangunan gedung merupakan salah satu aspek yang penting agar tercapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Hal ini dikarenakan bangunan sangat diperlukan untuk tempat manusia melakukan kegiatannya. Untuk itu, bangunan gedung harus diwujudkan sesuai dengan fungsinya dan memenuhi persyaratan teknis dan administratif bangunan gedung.

Permasalahan yang timbul dalam persyaratan bangunan gedung yakni sebagai berikut:

Bagaimana status hak atas tanah yang merupakan salah satu persyaratan bangunan gedung di Indonesia?

Tulisan ini akan membahas mengenai peraturan yang berlaku yang berkaitan dengan bangunan gedung. Tulisan ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode yang mengkaji peraturan perundang-undangan.

B. Pembahasan

Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat berdirinya (lahan) dan merupakan hasil dari sebuah perencanaan yang bertujuan memberikan jaminan akan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi penghuninya. Fisik bangunan tersebut dapat sebagian atau seluruhnya berada diatas tanah, di dalam tanah, ataupun diatas dan di dalam air asalkan dapat memenuhi fungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, dan lain-lain. Sementara itu penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

Oleh karena itu, bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhi persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung. Agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan yang dituangkan dalam bentuk Undang-undang tentang Bangunan Gedung.

a. Pengaturan Hukum Bangunan Gedung di Indonesia

a. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002

Undang-undang yang berlaku saat ini adalah Undang-undang Bangunan Gedung Nomor 28 yang diterbitkan pada akhir tahun 2002. Undang-undang inilah yang menjadi dasar hukum yang seharusnya dipatuhi dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Jika suatu saat terjadi sesuatu dikarenakan bangunan yang didirikan tidak sejalan dengan undang-undang tersebut, baik sengaja ataupun tidak sengaja, akan ada konsekuensi pidananya. Proses perencanaan bangunanlah yang menentukan apakah bangunan yang diselenggarakan kelak sejalan atau tidak dengan peraturan tersebut.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 lahir dengan pertimbangan bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Latar belakang, maksud, dan tujuan, serta gambaran umum apa yang diatur dalam Undang-undang Nomor 28

Tahun 2002 dinyatakan dalam penjelasannya. Pada penjelasan umum dinyatakan bahwa pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-undang Dasar 1945 pada hakikatnya adalah pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah, dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila. Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai perasaan yang strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Maka, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap

tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005

Pengaturan bangunan gedung yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 pada dasarnya memerlukan aturan pelaksanaan lebih lanjut. Untuk melaksanakan amanat Undang-undang tersebut, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Peraturan Pemerintah ini mengatur tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Pengaturan fungsi bangunan gedung dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif

dan efisien. Dengan demikian apabila pemilik bangunan bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan, harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Disamping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan atau kepemilikan.

b. Status Hak atas Tanah Bangunan Gedung sebagai Persyaratan Bangunan Gedung di Indonesia

Setiap orang atau badan hukum berhak memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung, serta memperoleh bukti sah kepemilikannya. Bukti surat kepemilikan bangunan gedung, baik itu untuk rumah atau tempat usaha, diperoleh dari proses pendataan bangunan gedung, untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatannya, yang dilakukan oleh pemerintah daerah terkait/setempat.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:

- a. Status hak atas tanah dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, HGB, HGU, hak pengelolaan, dan hak pakai. Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Status hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, girik, pethuk, dan atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Dalam hal tanah milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung. Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian. Perjanjian tertulis

dimaksud memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Seseorang atau suatu badan hukum yang dikatakan mempunyai hak sewa atas tanah adalah apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai bantuk sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- 1) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- 2) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Yang menjadi pemegang hak sewa untuk bangunan adalah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia, serta,
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pada umumnya kepemilikan hak atas tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara yang selama ini biasa diterapkan sejumlah kalangan. Seperti

turun menurun, menguasai dan memiliki berdasarkan hak waris, ataupun pembagian harta gono gini. Dapat pula karena sengaja melakukan hubungan hukum tertentu, yang menjadikannya memiliki hak atas tanah, seperti hibah, jual beli atau sewa menyewa. Sayangnya proses peralihan hak tersebut tidak disertai dengan bukti-bukti hukum yang kuat, melainkan hanya didasarkan pada hubungan kepercayaan semata, serta acapkali menafikan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, juga ditentukan tentang bagaimana mekanisme lain yang harus dilalui dalam upaya mendapatkan kepemilikan hak atas tanah, yaitu dengan mengajukan permohonan hak atas tanah kepada negara melalui BPN, yang selanjutnya dikoordinasikan dengan pemerintah setempat terkait. Mekanisme perolehan hak atas tanah seperti ini, memang jarang diketahui oleh sebagian besar anggota masyarakat.

Kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan permohonan kepada negara, tentu akan memiliki kekuatan bukti lebih kuat, dibanding kepemilikan berdasarkan waris turun temurun maupun transaksi antar anggota masyarakat, yang pada umumnya tidak ditindaklanjuti dengan perubahan administrasi bukti hak atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimiliki sebagian masyarakat, seringkali

tidak didukung dengan bukti-bukti kepemilikan yang kuat. Masyarakat awam begitu meyakini bukti-bukti yang sebenarnya di mata hukum belumlah kuat untuk dijadikan sebagai bukti milik hak atas tanah.

Hal yang tak kalah penting untuk diperhatikan masyarakat adalah, konsekuensi dari pemberlakuan asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan. Asas pemisahan horizontal mengatur bahwa, tanah dianggap terpisah dari segala sesuatu benda/bangunan yang ada diatas bidangnya, meskipun benda atau bangunan tersebut masih dalam satu bagian yang kokoh dengan bidang tanah. Kepemilikan hak atas tanah seseorang/kelompok masyarakat tidak otomatis menjadikannya juga sebagai pemilik hak atas apapun benda/bangunan yang ada diatas tanah, termasuk bangunan rumah. Dengan demikian, pembuktian asal usul hak atas tanah jelas berbeda/dibedakan dengan bukti kepemilikan hak atas benda/bangunan, atau rumah sekalipun yang berdiri diatas tanah tersebut.

Hingga kini, baru pada hak-hak atas tanah yang disetujui oleh pemerintah melalui BPN yang dapat diberikan bukti berupa sertifikat kepemilikannya. Sedangkan untuk kepemilikan hak atas bangunan rumah, dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002

tentang bangunan gedung, maka pengurusan bukti kepemilikannya ada pada pemerintah daerah bersangkutan.

b. Status kepemilikan bangunan gedung

Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung. Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, pemerintah daerah mendata sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam database bangunan gedung. Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung pada pemerintah daerah.

Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002. Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak

kepemilikan bangunan gedung harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

c. Izin mendirikan bangunan

IMB adalah surat bukti dari pemerintah daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah. IMB gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

Setiap masyarakat, baik perorangan, swasta, maupun pemerintah yang akan membangun bangunan gedung, wajib memegang IMB dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan dan mengisi formulir yang disediakan oleh pemerintah daerah dalam hal ini dinas tata bangunan. Formulir tersebut dikembalikan setelah terlebih dahulu dipastikan memenuhi persyaratan administrasi, yang terdiri atas status hak atas tanah dan status kepemilikan bangunan.

IMB akan disetujui apabila kaveling yang akan dibangun memiliki status yang jelas, sebagai tanda bukti penguasaan atau kepemilikan tanah. Hal ini dapat dijelaskan melalui:

1) Sertifikat tanah.

- 2) Surat keputusan pemberi hak penggunaan atas tanah oleh pejabat yang berwenang di bidang pertanahan.
- 3) Surat kaveling dari pemerintah.
- 4) Fatwa tanah atau rekomendasi dari Badan Pertanahan Nasional.
- 5) Surat girik/petuk/akta jual beli yang sah dan disertai surat pernyataan pemilik bahwa tanah tidak dalam status sengketa serta diketahui oleh lurah setempat, serta
- 6) Surat *kohir verponding* Indonesia disertai pernyataan bahwa pemilik telah menempati lebih dari 10 tahun dan disertai keterangan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa yang diketahui lurah setempat.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002, menegaskan bahwa:

- 1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- 2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, maka pengalihan hak

harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

- 3) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung, untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- 4) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah, dalam melakukan pendataan bangunan gedung. Berdasarkan bangunan gedung, pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

C. Penutup

Berdasarkan hasil pembahasan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah adalah penguasaan yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, HGB, HGU, hak pengelolaan, dan hak pakai. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akta jual beli dan akta/bukti kepemilikan lainnya. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

DAFTAR PUSTAKA

- Goenawan, Kian, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Penerbit Pustaka Grhatama (Anggota Ikapi), Yogyakarta.
- Isnur, Eko Yulian, 2009, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Sabaruddin, Arief, 2013, *A-Z Persyaratan Teknis Bangunan*, Griya Kreasi (Penebar Swadaya Grup), Jakarta.
- Siahaan, Marihot Pahala, 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan.
- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undnag Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Syarat Bangunan Gedung, sebagaimana dimuat dalam <http://yogyakarta.bpk.go.id/wp-content/uploads/2017/11/syarat-bangunan-gedung.pdf>, diakses pada tanggal 17 Maret 2018 pukul 22.17 WIB.