

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah adalah sarana yang penting untuk kesejahteraan manusia. Bukan hanya keberadaan tanah saja yang sebagai kebutuhan atas rumah tetapi adalah faktor kehidupan manusia dalam tumbuh kembang di segala aspek baik secara sosial, politik, ekonomi maupun budayamengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap tanah dan kepemilikan tanah menjadi sangat penting, sehingga pertumbuhan penduduk semakin cepat.<sup>1</sup>

Tanah merupakan tempat berbagai sumber kehidupan yang menjadi sandaran hidup manusia dan masyarakat. Tanah tersebut dapat dijadikan tempat membangun bangunan, perikanan, pertanian, membuka perkebunan dan kegiatan lainnya. Tanah juga merupakan tempat manusia dikembalikan sebagaimana tanah menjadi awal diciptakannya manusia tersebut.<sup>2</sup>

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak, sarana untuk pembinaan keluarga, cerminan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal semakin meningkat di Indonesia, namun karena keterbatasan lahan dan tingginya harga tanah, memiliki rumah membutuhkan biaya yang sangat besar.

---

<sup>1</sup> Ramadhani, R, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *SOSEK: Jurnal Sosial & Ekonomi*, Vol. 2, No. 1 (2021), Hlm. 31

<sup>2</sup> Arifin Bur dan Desi Apriani, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *UIR Law Review*, Vol. 1, No. 2 (2017)

Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah telah membuat program perumahan yang segment pasarnya lebih diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Dalam perkembangannya ternyata usaha di bidang real estate sangat menjanjikan. Oleh karena itu tidak heran jika banyak pengusaha yang mempertimbangkan bisnis ini. Di kabupaten Tasikmalaya para pengusaha menjadikan sebagai untuk peluang bisnis yang bermunculan untuk mengembangkan sebuah perumahan.

Kaitan dengan jual-beli perumahan, pengembang sebagai badan hukum hanya dapat menjadi pemilik Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan umumnya tanah yang dikuasai pengembang berstatus Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu perlu diberikan perhatian yang lebih untuk menjamin kepemilikan rumah tinggal bagi masyarakat. Karena perumahan merupakan kebutuhan primer manusia setelah pangan. Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menjelaskan 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”.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) menjelaskan: “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”.

Apabila akan dibeli oleh pengembang khusus untuk Sertifikat Hak Milik (dalam bentuk Perseroan Terbatas) maka Sertifikat Hak Milik tersebut mesti dirubah dahulu menjadi HGB karena berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 sebuah perusahaan tidak diperbolehkan memiliki tanah yang berstatus SHM. Sebuah perusahaan bisa memiliki tanah tersebut disaat SHM telah berubah menjadi SHGB yang mana SHGB ini baru bisa dibuatkan AJB atas nama perusahaan.

Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 21 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996, Obyek Hak Guna Bangunan yaitu: “Hak Guna Bangunan dapat diberikan terhadap: tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Bangunan atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak. Hak Guna Bangunan atas hak milik harus terlebih dahulu ada perjanjian otentik

antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut”.<sup>3</sup>

Developer atau Perusahaan Pengembang harus terlebih dahulu memiliki hak atas tanah, yang berupa Hak Guna Bangunan dan telah memiliki sertifikat. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama pengembang ini lazim disebut sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk, maka sertifikat Hak Guna Bangunan induk tersebut dapat dijual dan dipecah menjadi nama masing-masing pembeli (Hak Guna Bangunan pecahan) yang jangka waktunya tertera dalam sertifikat hak guna bangunan induk.<sup>4</sup>

Hak Guna Bangunan Induk ini tidak bisa dimiliki oleh perorangan/warga. Hak Guna Bangunan Induk ini hanya dapat dimiliki oleh para pengembang. Pada umumnya, PT ini hanya memiliki Hak Guna Bangunan Induk, dan tidak bisa langsung menjadi hak milik, karena memang tidak bisa menjadi subyek hak milik, dan hanya bisa Hak Guna Bangunan, itu pun Hak Guna Bangunan Induk yang diperuntukan untuk badan hukum saja.

Jika akan dijual kepada konsumen itu menjadi Hak Guna Bangunan split/pecah. Hak Guna Bangunan Induk tidak diserahkan ke perorangan, karena Hak Guna Bangunan Induk tidak bisa di konversi menjadi Hak Milik, yang bisa menjadi Hak Milik yaitu Hak Guna Bangunan split/pecahan. Hak Guna Bangunan Induk ini dipecah menjadi HGB satu kesatuan yang dimiliki PT. Hak

---

<sup>3</sup> Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 21 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996

<sup>4</sup> Maria S.W Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas, Hlm. 127

Guna Bangunan Induk ini di split karena sudah di kaveling-kaveling, sehingga tanah ini menjadi tanah individu.

Sertifikat tersebut yang digabungkan ke atas nama perusahaan itu berupa sebidang tanah yang tidak teratur, dari hasil membeli ke masing-masing pemilik tanah. Sertifikat gabungan dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Ketika tanah tersebut belum bersertifikat, namun telah memiliki akta pelepasan hak dari pemilik perusahaan sebelumnya, maka perusahaan cukup mengajukan sekali saja untuk sertifikat hak guna bangunan induk.

Setelah sertifikat induk digabung menjadi atas nama perusahaan pengembang dan diterbitkan, lalu perusahaan menyerahkan site plan ke Kantor Dinas Tata Ruang atau dapat melalui PTSP. Site plan tersebut harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah dan peraturan daerah.

Sertifikat yang dipecah sesuai site plan yang telah disetujui. Jika telah disetujui site plannya, maka langkah berikutnya pengembang mengajukan sertifikat yang telah dipecah sesuai site plan yang telah disetujui. Jika site plan mencakup 100 unit, maka yang diterbitkan oleh BPN juga 100 sertifikat pecahan. Sertifikat itu menunjukkan lokasi masing-masing kavling dan posisi fasilitas umum dan fasilitas sosial (fasum fasos) tidak termasuk ke dalam sertifikat. Oleh karena itu, sertifikat pecahan tersebut menjadi atas nama pengembang, setelah terjadi jual beli maka akan dibaliknamakan menjadi nama konsumen.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Asriman A. Tanjung, 2021, *Panduan Cara Developer Mengakuisisi Lahan Sampai Pemecahan Sertifikat*, <http://asriman.com/panduan-cara-developer-mengakuisisi-lahan-sampai-pemecahan-sertifikat/> (Diakses pada hari Kamis tanggal 17 Juni 2021 pada pukul 20.05 WIB)

Pemecahan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997:

- 1) “Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula”.
- 2) “Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya”.
- 3) “Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan”.
- 4) “Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 sepanjang mengenai tanah pertanian wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>6</sup>

Pada saat ini, kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi masyarakat. Banyak developer yang melihat sebagai peluang bisnis. Oleh karena itu, banyak perumahan baru yang dibangun setiap

---

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pemecahan, Pemisahan dan Penggabungan Bidang Tanah, ps. 48

tahunnya, dari mulai perumahan yang murah hingga perumahan yang elit. Yang dikembangkan pengembang biasanya tanah yang berasal dari banyaknya pemilik tanah, sehingga statusnya berbeda serta beranekaragam.

Ada yang baru girik, ada yang sudah HGB (SHGB) dan hak milik (SHM), bahkan tidak dilengkapi dokumen. Jika semua telah dibeli, bidang tanah disertifikatkan ke atas nama pengembang dengan status HGB. Ini yang disebut sertifikat induk.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul skripsi : “PROSES PEMECAHAN HGB INDUK UNTUK PERUMAHAN OLEH PERUSAHAAN PENGEMBANG PT. RAHMAN ABADI SEJAHTERA DI KABUPATEN TASIKMALAYA”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses pemecahan hak guna bangunan induk untuk perumahan oleh perusahaan pengembang PT. Rahman Abadi Sejahtera di Kabupaten Tasikmalaya?
2. Apa saja kendala selama proses pemecahan hak guna bangunan induk untuk perumahan oleh perusahaan pengembang PT. Rahman Abadi Sejahtera di Kabupaten Tasikmalaya?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses pemecahan hak guna bangunan induk untuk perumahan oleh perusahaan pengembang PT. Rahman Abadi Sejahtera di Kabupaten Tasikmalaya.

2. Untuk mengetahui kendala selama proses pemecahan hak guna bangunan induk untuk perumahan oleh perusahaan pengembang PT. Rahman Abadi Sejahtera di Kabupaten Tasikmalaya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, pada penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagaimana proses pemecahan HGB induk untuk perumahan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, pada penelitian ini mampu mengetahui cara mengatasi kendala dalam proses pemecahan HGB induk untuk perumahan.