

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL

Oleh : Nanang Rofii

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jln. MT. Haryono 193 Malang

Abstrak

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. Rumah tinggal menjadi kebutuhan asasi, sehingga banyak pemohon yang berkeinginan mengubah status hak guna bangunan menjadi hak milik.

Kata kunci: hak milik, tanah, hukum

Abstract

One of the people's welfare is the fulfillment of the need for housing which is a basic need for every citizen and family and has a very strategic role in the formation of national character and personality and needs to be fostered and developed from the survival and improvement of people's lives and livelihoods. Housing is a basic necessity, so many applicants want to change the status of building rights to ownership.

Keywords: *property rights, land, law*

PENDAHULUAN

Pengadaan rumah itu membutuhkan tanah, sehingga tanah bernilai mahal. Tanah sebagai karunia Tuhan sekaligus sumber daya alam yang mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan dan jalan. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Selain itu, tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi manusia untuk mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan yang akhirnya tanah juga yang dijadikan persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.¹ Oleh karena itu tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, namun juga tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat.

Tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara untuk mengaturnya. Hal ini sesuai amanat konstitusi sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyatakan secara jelas bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya dikuasi oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini dengan jelas mengandung amanat *constitutional* yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar-sarnya

¹ Abdurhaman, 1983, Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, cet.2, Alumni, Bandung, hal.1

bagi seluruh rakyat Indonesia. Disinilah kemudian ada yang berkeinginan mengubah status kepemilikannya dari hak bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini ada metode yang digunakan. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yang merupakan penelitian dengan membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat. Penelitian hukum ini bertitik tolak dari data primer atau dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari tempat penelitian sebagai sumber utama melalui penelitian lapangan. Sumber data dari penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik dalam pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara wawancara dan dokumentasi.

PEMBAHASAN

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 menampakkan 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, serasid dan teratur. 2 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 3 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.

PENUTUP

Pembangunan perumahan 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.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurahman, 1983, Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, cet.2, Alumni, Bandung, hal.1
Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan
Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 2043
Undang – Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum.