

**PROSEDUR PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK RUMAH
TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA UU NO. 21 TAHUN 1997
DITINJAU DARI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA**

(Study Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Binjai)

SKRIPSI

**Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan
Ujian Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Medan Area**

Oleh

EDY TRIATMOJO

No. Stambuk : 97.840.0121
NIRM : 9711086000120
Bidang : Hkm Adm Negara



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS MEDAN AREA 2001

UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI :

1. PENULIS :

Nama : EDY TRIATMOJO.
No. Sid/NIRM : 97.840.0121/9711086000120.
Judul Skripsi : PROSEDUR PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
UNTUK RUMAH TINGGAL SETELAH
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 21
TAHUN 1997 DINJAU DARI HUKUM
ADMINISTRASI NEGARA (Study Kasus Pada
Kantor Pertanahan Kota Binjai)

2. PEMBIMBING SKRIPSI :

1. Nama : ABDUL MUTALIB LUBIS, SH

Tgl persetujuan :

Tanda tangan :

2. Nama

Tgl persetujuan

Tanda tangan

AZIZAH, SH

11 Agustus 2001

Disetujui Oleh

Ketua Bidang Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Univ Medan Area

(HJ. RAHMANIAR, SH. M.HUM)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

I. PENYAJI

NAMA : Edy Triamoyo
No Stb / NIRM : 97.840.0121/9711086000120
BIDANG : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PROSEDUR PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAI, SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 21 TAHUN 1997 DITINJAU DARI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Binjai)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

1. NAMA : Abdul Muthalib Lubis, SH
JABATAN : Dosen Pembimbing I
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN

2. NAMA : Azizah, SH
JABATAN : Dosen Pembimbing II
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN

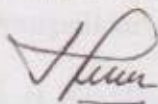
III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

JABATAN: NAMA

1. Ketua : H. Ghulam Muhammad, SH, M.Hum
2. Sekretaris : Zulkifli Nst, SH
3. Penguji I : Abdul Muthalib, SH
4. Penguji II : Azizah, SH

TANDA TANGAN

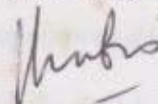
Dekan Fak. Hukum
Univ. Medan Area



(H. Ghulam Muhammad, SH, M.Hum)



Kepala Bidang
Hukum Administrasi Negara Fak. UMA



(Hj. Rahmaniar, SH, M.Hum)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke Hadirat Allah SWT, atas segala Rahmat dan HidayahNya hingga penulis dapat menyelesaikan penulis skripsi ini.

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi tugas-tugas dan syarat-syarat guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Didalam penulisan skripsi ini, penulis mendapat bimbingan dari yang terhormat : Bapak Abdul Mutalib, SH dan Ibu Azizi, SH, untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tidak tertingga dan tulus kepada beliau yang telah membimbing penulis dengan penuh kesabaran dari awal hingga selesainya penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa hasil yang dicapai dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari apa yang diharapkan hal ini disadari, karena masih minimnya pengetahuan penulis di bidang tulis menulis karya ilmiah dan bidang yang dikaji, namun demikian penulis tak lepas berharap kiranya skripsi ini dapat memenuhi arti dan fungsinya.

Penulis juga menyadari bahwa terwujudnya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik berupa materiil maupun sprituil langsung maupun tidak langsung. Atas semua itu, maka pada kesempatan ini penulis tidak lupa menyampaikan terima kasih yang sedalam-dnlamnya kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Ghulam Muhammad, SH M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area

2. Ibu Hj. Rahmaniar, SH. M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang banyak membantu penulis dan memperhatikan penulis agar segera menyelesaikan perkuliahan dan mendapat gelar Sarjana Hukum.
3. Bapak Abdul Mutalib, SH. selaku Pembimbing I yang telah rela dan tulus meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Azizah, SH, selaku Pembimbing II yang senantiasa menerima kedatangan penulis dengan lapang dada untuk memohon bimbingan.
5. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai beserta seluruh staf, yang telah mengizinkan penelitian pada instansi yang dipimpinnya dan telah memberikan ijin belajar bagi penulis hingga menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak/Ibu Staf pengajar di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan pengetahuan terutama di bidang hukum dan penulis menyadari tanpa belia-belia penulis tentu tidak dapat menyelesaikan perkuliahan.
7. Rekan-rekan Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Binjai yang selama ini banyak membantu penulis dalam masa bekerja dan masa perkuliahan.
8. Seiring dengan rasa terima kasih yang teramat dalam, penulis sampaikan kepada Bapak, Ibu, Istri dan anak-anakku tercinta, yang senantiasa mengiringi penulis dengan do'a restuaya serta memberikan dorongan-dorongan moril maupun materiil kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada

Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Sungguh semua itu merupakan kasih sayang yang tidak akan terlupakan dan senantiasa hutang budi yang tidak akan terbayar selama hayat penulis.

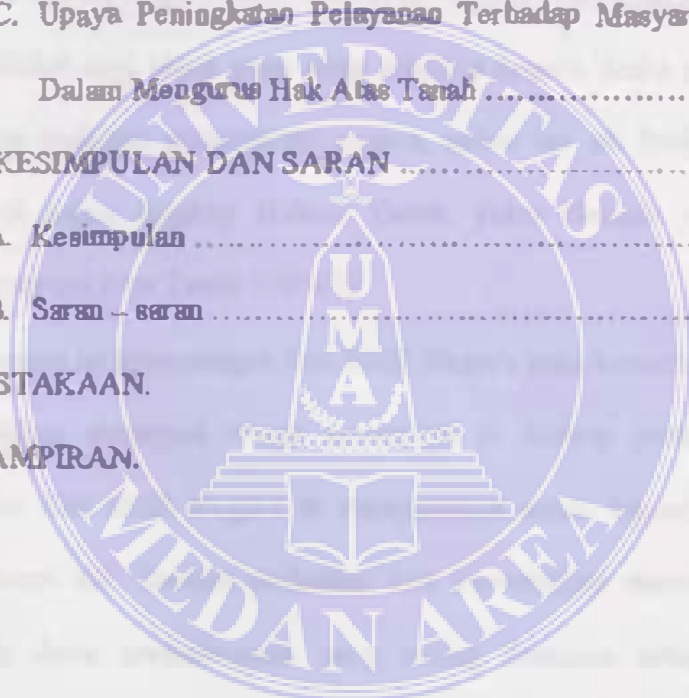
Akhirnya penulis hanya dapat berdoa untuk pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung, hingga selesainya penulisan skripsi ini, semoga segala amal baik yang diberikan kepada penulis mendapatkan pahala dari Allah SWT.



DAFTAR ISI

BAB I	: PENDAHULUAN	1
	A. Pengertian dan Penegakan Judul	2
	B. Alasan Pemilihan Judul	4
	C. Pemasalahan	5
	D. Hypotesa	6
	E. Tujuan Penulisan	7
	F. Methoda Pengumpulan Data	8
	G. Sistematika Penulisan	9
BAB II	: KETENTUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960..	11
	A. Pemberian Hak Atas Tanah Sebagai Pelaksanaan Hak Menguasai Negara	11
	B. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	23
	C. Prosedur Pemberian Hak Atas Tanah	28
BAB III	: PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL	32
	A. Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal	32
	B. Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal	49
	C. Kendala-kendala Pemberian Hak Milik Atas Tanah	

Untuk Rumah Tinggal	55
BAB IV : KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN BINJAI	
MEMBERIKAN HAK ATAS TANAH UNTUK	
RUMAH TEMPAT TINGGAL	64
A. Letak Geografis Kotamadya Binjai	64
B. Proses Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kota Binjai	66
C. Upaya Peningkatan Pelayanan Terhadap Masyarakat	
Dalam Mengurus Hak Atas Tanah	73
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran – saran	77
DAFTAR KEPUSTAKAAN.	
LAMPIRAN -LAMPIRAN.	



BAB I

PENDAHULUAN

Pemberian hak atas tanah sebagai sub sistem dari pengelolaan tanah negara (state land management) merupakan salah satu tindakan administrasi negara di bidang pertanahan, implikasinya adalah prinsip-prinsip pengelolaan tanah negara dan asas-asas Hukum Administrasi Negara harus tampak melandasi pemberian hak atas tanah.

Apabila dilihat dari objek yang akan dikelola negara, maka pemberian hak atas tanah sebagai tindakan administrasi negara, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional termasuk dalam lingkup Hukum Tanah, yakni Hukum yang mengatur perihal Hak Pengusahaan Atas Tanah (HPAT).

Selaras dengan isi kewenangan Hak Milik Negara yang berunsur kewenangan publik negara dalam melayani warga negaranya di bidang pertanahan, maka semestinya jika Hak Milik Negara di dayagunakan untuk kepentingan seluruh lapisan rakyat negara adil. Dengan perkataan lain kepentingan masyarakat banyak haruslah menjadi dasar pertimbangan yang paling dominan setiap melakukan perumusan dan pelaksanaan kebijaksanaan dalam bidang pertanahan, termasuk dalam hal ini mengenai pemberian hak atas tanah.

Pemberian hak atas tanah ini menjadi bahan penelitian penulis oleh karena setelah berlakunya Undang Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Maka timbul perasaan masyarakat bahwa hal ini akan semakin membebani rakyat untuk memperoleh tanah yang berasal dari tanah negara, disebabkan selain menanggung uang pemasukan sebagai pengakuan (recognition)

kepada negara sebagai subjek Hak Milik Negara, rakyat yang memperoleh hak atas tanah juga akan dibeban bea perolehan hak atas tanah, jika tanah yang dimohonkan tersebut memiliki nilai lebih dari Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).

Sehingga hal ini akan memberatkan tugas Badan Pertanahan Nasional dalam memsosialisasikan Undang Undang No. 21 Tahun 1997 tersebut, hal ini juga dialami Kantor Pertanahan Kotamadya Binjai sebagai aparat pelaksana di lapangan. Untuk mengetahui prosedur perolehan hak atas tanah di Kotamadya Binjai, maka penulis akan menguraikan hal ini dalam sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi.

A. Pengertian dan Penegasan Judul.

Skripsi ini berjudul : **Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Setelah Berlakunya Undang-undang No. 21 Tahun 1997 Ditinjau Dari Hukum Administrasi Negara (Study Kasus Pada Kantor Pertanahan Kotamadya Binjai).**

Apabila akan menulis suatu karya ilmiah harus mempunyai judul, karena judul dapat menggambarkan apa yang menjadi inti dari karangan atau karya ilmiah tersebut, demikian pula halnya dengan penulisan skripsi. Untuk dapat memahami dan mengerti akan maksud dari judul skripsi ini secara mendalam, maka penulis akan menguraikan beberapa pengertian dan istilah dari kata-kata yang ditemui pada judul tersebut antara lain :

- **Prosedur** yaitu tahap kegiatan untuk menyelesaikan suatu aktivitas.¹

¹ Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hal 791.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

1. Abdul Muis. H, SH, MS, 1990, Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum, Medan, Diterbitkan Fakultas Hukum USU
2. Bachsan Mustafa, 1982, Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, Bandung, Penerbit Alumni Bandung.
3. Boedi Harsono, 1986, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, ce ketiga belas, Jakarta, Penerbit Djambatan.
4. ----- 1997, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, cetakan ketujuh edisi revisi, Penerbit Djambatan.
5. Efendi Perangin-angin, 1987, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, cetakan pertama, Jakarta Penerbit CV. Rajawali.
6. Indoharto, 1991, Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jakarta, Penerbit Pustaka Sinar Harapan.
7. Muhammad Abduh. H. Prof. SH, 1988, Profil Hukum Administrasi Negara (HANI) Dikaitkan Dengan Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Medan, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap USU
8. Partiindungan AP Prof. DR, SH, 1991. Komentar Undang-Undang Pokok Agraria, cet Vi. Bandung. Penerbit Mandar Maju

9. Prajudi Atmosudirjo. Prof. DR. Mr, 1988. Hukum Administrasi Negara. Jakarta, Penerbit Ghalia Indonesia.
10. Simorangkir JCT, SH et al, 1983. Kamus Hukum, Jakarta, Penerbit Aksara Baru.
11. Suroso Ismuhadi, et al, 1997. Pendaftaran Tanah di Indonesia, edisi pertama, Penerbit PT. Rendi Jayatama.
12. Soelarman Brotosulamo, 1998, Reformasi Pemberian Pelayanan Dalam Pelaksanaan Hukum Pertanahan, Jakarta Makalah disampaikan Pada Seminar Reformasi Bidang Hukum Pertanahan.
13. Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1995, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, PN. Balai Pustaka
14. Undang-undang 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
15. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tioggal.