

TESIS

PERALIHAN HAK RUMAH NEGARA GOLONGAN III MENJADI RUMAH MILIK PEGAWAI NEGERI SIPIL DI KOTA PEKANBARU

Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Dalam Memperoleh
Gelar Akademik Magister Kenotariatan



Disusun oleh :

HETRIZA MASFITA

NIM : 1620123009

Dosen Pembimbing :

Dr.KURNIA WARMAN, S.H, M.Hum

Dr.ZEFRIZAL NURDIN, S.H, M.H

**PRODI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan ini menyatakan bahwa tesis yang berjudul **“Peralihan Hak Rumah Negara Golongan III Menjadi Milik Pegawai Negeri Sipil Di Kota Pekanbaru”** adalah hasil karya saya sendiri, didalamnya sepengetahuan penulis tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lainnya.



KATA PENGANTAR

Tiada kegembiraan, seraya mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT tuhan yang maha kuasa, yang telah melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan dan ketabahan, sehingga dapat mengantarkan selesainya penulisan Tesis yang berisi uraian yuridis **“Peralihan Hak Rumah Negara Golongan III Menjadi Rumah Milik Pegawai Negeri Sipil Di Kota Pekanbaru.”** Juga tidak lupa disampaikan shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabanya, para tabi'in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Penulisan Tesis ini tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak baik pemikiran, dukungan moril, masukan, motivasi dan bimbingan yang tidak ternilai harganya, terutama dari keluarga, para dosen, pejabat PIP2B Propinsi Riau, pejabat BPN/ATR Kota Pekanbaru dan teman sejawat. Pada kesempatan ini, izinkan penulis dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulisan tesis ini. Atas segala budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT Tuhan yang Maha Kuasa, akan memberikan pahala yang berlipat ganda kepada mereka, sesuai dengan nilai amal perbuatannya masing-masing. Aamiin.

Akhirnya inilah yang bisa dipersembahkan, dengan harapan semoga tesis ini dapat mendatangkan manfaat dan kegunaan bagi kita semua yang membacanya. Seandainya tesis ini mempunyai nilai di sisi-Nya, maka hendaknya pahala darinya dilimpahkan kepada kedua orang tua (Mama dan alm. Papa),

Kakak, adek dan ponakan serta dosen-dosen kami yang tercinta dan tersayang. Dengan kerendahan hati maka ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya, penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Prof.TAFDIL HUSNI, SE, MBA, Ph.D selaku Rektor Universitas Andalas dan beserta Wakil-wakil Rektor yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat mengikuti pendidikan Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas;
2. Bapak Dr.BUSYRA AZHERI, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas beserta Wakil-wakil Dekan dan semua karyawannya yang telah memberikan bantuan selama penulis menempuh pendidikan;
3. Bapak Dr.AZMI FENDRI, S.H, M.Kn, Sebagai Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas dan para staf yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti pendidikan Program Magister Kenotariatan dengan sangat baik;
4. Ibu. Dr. YUSSI ADELIA MANAS, SH, MH, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas
5. Bapak Dr.KURNIA WARMAN, S.H, M.Hum, selaku Pembimbing I dan Bapak Dr.ZEFRIZAL NURDIN, S.H, M.H Selaku Pembimbing II yang telah memberikan arahan, bimbingan dengan penuh kesabaran dan masukan yang sangat berharga sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis.
6. Bapak Dr.BUSYRA AZHERI, S.H, M.H, Bapak MUSRIADI, S.H, M.Kn, M.H dan Bapak Dr.FRENADIN ADEGUSTARA, SH, MH Selaku Tim

Penguji, yang telah berkenan menjadi penguji, memberikan masukan dan saran yang membangun sehingga membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis.

7. Semua Jajaran Dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas dengan yang telah tulus dan ikhlas memberikan ilmu pengetahuan dan membimbing penulis selama masa perkuliahan di Program Magister Kenotariatan
8. Seluruh staf biro dan karyawan di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memberikan bantuan selama penulis menjadi mahasiswa Magister Kenotariatan.
9. Bapak H. DARMANSYAH, SH, Notaris dan PPAT Kota Pekanbaru, yang telah memberikan izin, nasehat dan motivasi untuk menuntut ilmu di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas
10. Bapak ADI yang telah memberikan izin untuk melakukan riset, Bapak IRKHAS ANUGRAH dan Bapak SAFRUDDIN yang telah membantu penulis mengumpulkan data untuk bahan tesis di PIP2B Propinsi Riau
11. Bapak MASHON Kasubsi Penataan Tanah BPN/ATR Kota Pekanbaru dan seluruh pegawai BPN/ATR Kota Pekanbaru yang telah membantu penulis untuk mengumpulkan data untuk bahan tesis di BPN/ATR Kota Pekanbaru.
12. Bapak HARIS SUTAN ALAM sebagai pemilik Travel Sang Pelangi dan para karyawan yang telah membantu penulis menyediakan sarana transportasi dengan Rute Pekanbaru-Padang selama masa perkuliahan di Program Magister Kenotariatan

13. Rekan-rekan seangkatan tahun 2016, Khususnya Mandiri Kelas B Magister Kenotariatan, Insya allah i will miss u guys forever in my life.. hope the future will bring us to meet again and Allah SWT always with us...

Pekanbaru,

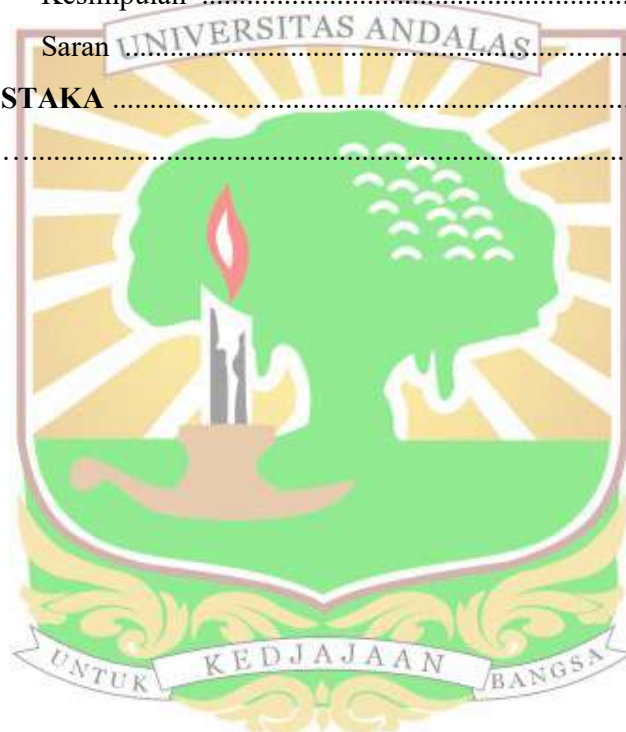
HETRIZA MASFITA, S.H.



DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Persetujuan Pengesahan	
Pernyataan Keaslian Tesis	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	vii
Abstrak	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Menelitian	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual	12
G. Metode Penelitian	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Barang-Barang Milik Daerah	
1. Pengertian Barang-Barang Milik Daerah dan	35
Pengaturannya	
2. Pengadaan Barang-Barang Milik Daerah	37
3. Pemanfaatan dan Peralihan Barang-Barang	47
Milik Daerah	
B. Tinjauan Khusus Tentang Rumah Negara.....	
1. Pengertian Rumah Negara dan Pengaturannya	62
2. Status Penggunaan golongan Rumah Negara	64
3. Pegawai Negeri Sipil dan Kaitan dengan Rumah	65
Negara	
4. Peralihan Hak Rumah Negara	72
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	

A	Peralihan Hak rumah Negara Golongan III Menjadi Rumah milik Pegawai Negeri Sipil di Kota. Pekanbaru	79
B.	Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Dalam Peralihan Hak Rumah Negara Golongan III di Kota Pekanbaru	100
C.	Penyelesaian masalah Peralihan Hak Rumah Negara..... Golongan III Menjadi Milik Pegawai Negeri Sipil di Kota Pekanbaru	117
BAB IV PENUTUP		
A.	Kesimpulan	126
B.	Saran	127
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Tipe dan Kelas Rumah Negara

Tabel 2 Jumlah Rumah Negara Golongan III



PERALIHAN HAK RUMAH NEGARA GOLONGAN III MENJADI MILIK PEGAWAI NEGERI SIPIL DI KOTA PEKANBARU,

HETRIZA MASFITA, 1620123009, Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 2019, 127 halaman

ABSTRAK

Rumah Negara merupakan barang milik daerah diberikan sebagai fasilitas tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat/pegawai negeri selama yang bersangkutan menjabat/menjalankan tugas kedinasan. Selain menikmati hak untuk tinggal, rumah negara golongan III juga dapat dialihkan haknya menjadi milik pegawai negeri sipil dengan cara sewa beli.

Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah yang dikaji : 1) Bagaimana proses peralihan hak rumah negara golongan III menjadi rumah milik pegawai Negeri Sipil di kota Pekanbaru 2) Bagaimana pendaftaran hak milik atas tanah dalam peralihan hak rumah negara golongan III di Kota Pekanbaru 3) Bagaimana penyelesaian masalah peralihan hak rumah negara golongan III menjadi rumah milik pegawai negeri sipil.

Penulisan tesis ini memakai metode penelitian Pendekatan Yuridis Empiris : menganalisa peraturan perundang-undangan dan kenyataan hukum dalam masyarakat sesuai dengan rumusan masalah, bersifat deskriptif analitis memakai data primer dari penelitian lapangan dan data sekunder dari penelitian kepustakaan. Data dikumpulkan melalui Wawancara semi terstruktur dan studi dokumen, kemudian data diolah dan analisa, terakhir ditarik kesimpulan.

Hasil dari penelitian adalah : 1) Peralihan hak rumah negara golongan III menjadi milik pegawai negeri sipil melalui tahap : permohonan, persetujuan dan penetapan pengalihan hak rumah negara golongan III, penandatanganan perjanjian sewa beli, penyerahan hak milik rumah dan pelepasan hak atas tanah 2) Pendaftaran hak milik atas tanah dalam peralihan hak rumah negara golongan III di Kota Pekanbaru melalui tahapan : permohonan, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, surat keputusan konfirmasi pemberian hak, penerbitan dan penyerahan sertifikat 3) Penyelesaian Masalah peralihan hak rumah negara golongan III dengan mengambil tindakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya : Pembatalan perjanjian sewa beli, Penerapan sanksi dan ganti rugi, sosialisasi aturan hukum tentang rumah Negara, Melengkapi persyaratan yang kurang dan pengurangan BPHTB.

Kesimpulan penelitian yaitu peralihan hak rumah negara golongan III menjadi milik pegawai negeri sipil di kota Pekanbaru telah memenuhi aturan hukum yang berlaku, tetapi belum memenuhi tertib administrasi pertanahan.

Kata Kunci : peralihan hak, rumah negara golongan III dan pegawai negeri sipil

TRANSITION OF COLLEGE STATE HOUSE RIGHTS III TO BE OWNED BY CIVIL STATE EMPLOYEES IN PEKANBARU CITY,

HETRIZA MASFITA, 1620123009, Notary Masters Program
Postgraduate Faculty of Law, Andalas University, 2019, 127 pages

ABSTRACT

State House is a property owned by the region given as a residence or residential facility to support the implementation of duties of officials / civil servants as long as the relevant office is in charge of official duties. In addition to enjoying the right to stay, the house of a class III country can also be transferred to the rights of civil servants by means of a lease purchase.

Based on this description, the formulation of the problem studied: 1) How is the process of transitioning class III home rights into the homes of civil servants in Pekanbaru 2) How to register land ownership rights in the transition of class III country housing rights in Pekanbaru City 3) How to settle the issue of the transition of housing rights to class III countries became the home of civil servants.

The writing of this thesis uses the research method of the Empirical Juridical Approach: analyzing the laws and regulations and the reality of law in the community in accordance with the formulation of the problem, is analytical descriptive using primary data from field research and secondary data from library research. Data is collected through semi-structured interviews and document studies, then data is processed and analyzed, conclusions are drawn.

The results of the study are: 1) Transition of class III country housing rights into the possession of civil servants through stages: application, approval and determination of the transfer of housing rights of class III countries, signing of lease purchase agreements, surrender of house ownership rights and release of land rights land ownership rights in the transition of housing rights of class III countries in the city of Pekanbaru through stages: application, measurement and mapping of land parcels, letters of confirmation of granting rights, issuance and submission of certificates 3) Problem solving applicable legal provisions, including: Cancellation of lease agreements, Application of sanctions and compensation, socialization of legal rules regarding State houses, Complementing less requirements and reducing BPHTB.

The conclusion of the study is that the transition of class III country housing rights to belong to civil servants in the city of Pekanbaru has complied with the applicable legal rules, but has not fulfilled the orderly administration of land.

Keywords: transfer of rights, class III home and civil servants

