

**PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK USAHA
PROPERTI DI KECAMATAN KOTO TANGAH
KOTA PADANG**

TESIS

*Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Gelar Magister
Kenotariatan Di Fakultas Hukum Universitas Andalas*



Diajukan Oleh :

**FITRIA YUNITA, SH
1620123085**

Dosen Pembimbing :

1. PROF. DR. KURNIA WARMAN, SH., M.Hum
2. DR. SYOFIRMAN SYOFYAN, SH., MH

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2021**

PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK USAHA PROPERTI DI KECAMATAN KOTO TANGAH KOTA PADANG

Fitria Yunita, Kurnia Warman, Syofirman Syofyan

ABSTRAK

Hak guna bangunan merupakan hak yang harus dimiliki oleh Badan Hukum yang bergerak di bidang perumahan. Hak guna bangunan dalam perolehannya dapat dilakukan pada tanah yang belum bersertifikat dan tanah yang telah bersertifikat. Perolehan hak atas tanah dilakukan dengan melalui pelepasan hak atas tanah dengan menggunakan jasa Notaris dan melalui jual beli dengan jasa PPAT. Kemudian diajukan permohonan pendaftaran hak guna bangunan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. Selain dokumen dari perolehan hak atas tanah, *developer* juga harus memiliki perizinan terkait dengan pemanfaatan tata ruang, seperti izin prinsip, izin lokasi, *site plan*, dan perizinan lainnya. Namun dalam prosesnya terdapat permohonan hak guna bangunan yang ditolak oleh Kantor BPN Kota Padang disebabkan oleh perbedaan izin penggunaan tanah antara *site plan* dengan izin lokasi. Penolakan permohonan hak guna bangunan tidak saja berdampak kepada pihak *developer* tetapi juga kepada konsumen yang telah melakukan pembayaran kepada *developer*. Rumusan masalah dalam penulisan ini yaitu 1) Bagaimana perolehan hak atas tanah dengan akta jual beli dan akta pelepasan hak atas tanah untuk memperoleh hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan 2) Bagaimana perolehan hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan 3) Bagaimana perolehan hak guna bangunan kepada konsumen dalam usaha properti/perumahan di Kecamatan Koto Tangah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis, yaitu pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan. Perolehan hak guna bangunan dengan pelepasan hak atas tanah berbeda prosesnya dengan jual beli. Pelepasan hak atas tanah menggunakan jasa notaris yaitu akta pelepasan hak atas tanah, sedangkan jual beli menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Perolehan hak guna bangunan dengan pelepasan hak atas tanah lebih sederhana dalam proses dan biaya dibandingkan dengan jual beli. Terkait mengenai penolakan permohonan hak guna bangunan, penyelesaian yang diberikan pihak *developer* kepada konsumen adalah dengan melakukan pengembalian biaya yang telah diserahkan atau pihak *developer* mengurus kembali dokumen yang diperlukan dan melakukan pembangunan perumahan serta mengenakan biaya tambahan kepada konsumen. Konsumen dalam melakukan pembelian perumahan haruslah teliti dan cermat serta memahami aturan terkait proses pembelian perumahan.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Perumahan, Akta Notaris, Akta PPAT.

ACQUISITION OF BUILDING RIGHTS FOR PROPERTY BUSINESS IN KOTO TANGAH SUB-DISTRICT PADANG CITY

Fitria Yunita, Kurnia Warman, Syofirman Syofyan

ABSTRACT

Building rights is the rights that must be owned by legal entities engaged in housing. Building rights on acquisition can be applied to uncertified land and that has been certified. Acquisition of land rights is carried out by releasing land rights using the services of a notary public and through buying and selling with land deed official services. Then a request for registration of building rights was submitted at National Land Office in Padang City. In addition to documents from the acquisition of land, the developer must also have permits related to spatial use, such as principle licenses, location permits, site plan other permits. But in the process there was a request for a building right which was rejected due to differences in land use permits between the site plan and the location permit. The rejection of a building rights application not only affects to the developer but also to the consumer who has made a payment to the developer. Formulation of the problem in this paper are: 1) How is acquisition of land rights with the sale and purchase deed and the deed of release of land rights to obtain to building use rights for the property / housing 2) How the acquisition of building rights for the the property / housing business 3) How is the acquisition of building rights to consumers in the property / housing business in Koto Tangah Sub-District. The research method used is a sociological juridical method, which is an approach to the problem by looking at the applicable legal norms and then related to the legal facts contained in the field. Acquisition of building rights by relinquishing rights to land differs from the process of buying and selling. The release of land rights uses the notarial services, that is the deed of release of land rights, while the sale and purchase uses the sale and purchase deed made by An Official Deed Of Making Land Deed. Acquisition of building rights by relinquishing rights to land is simpler in the process and cost compared to buying and selling. Regarding the rejection of the right to build, the settlement given by the developer to the consumer is by returning the funds that have been submitted or the developer is taking care of the documents necessary and carries out housing construction and charge additional fees to consumers. Consumers in purchasing housing must be careful and understand regulation that related to the housing purchase process.

Keywords: Building Use Rights, Housing, Notary Deed, Land deed Official.