

**TINDAKAN HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN
OLEH PEMILIK RUMAH DI KOMPLEKS KOTA KEMBANG PERMAI
TERHADAP PT.AGRONESIA DALAM AKTA PELEPASAN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

LEGAL MEMORANDUM

Diajukan Untuk Memenuhi Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas
Langlangbuana Bandung

Disusun Oleh :

ANDRI DESMAN ASIDO

NPM: 41151010120161

Program Kekhususan : Hukum Keperdataan

Di Bawah Bimbingan :

H. RIYANTO S. AKHMADI, S.H., M.H.



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2019**

**LEGAL ACTIONS THAT CAN BE DONE
BY THE HOME OWNER IN KEMBANG PERMAI CITY
COMPLEX AGAIN PT.AGRONESIA IN A DUE TO RELEASE
BASED ON ACT NUMBER 5 YEAR 1960 CONCERNING
AGRARIAN BASIC REGULATIONS**

LEGAL MEMORANDUM

**Submitted to Fulfill Bachelor of Laws at the Law School of
Langlangbuana University, Bandung**

**Arranged by :
ANDRI DESMAN ASIDO
NPM: 41151010120161**

Program Specificity: Civil Law

Under the guidance of :

H. RIYANTO S.AKHMADI, S.H., M.H.



**FACULTY OF LAW
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2019**

P E R N Y A T A A N

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ANDRI DESMAN ASIDO

N.P.M. : 41151010120161

Jenis Penulisan : *Legal Memorandum*

Judul : TINDAKAN HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMILIK RUMAH DI KOMPLEKS KOTA KEMBANG PERMAI TERHADAP PT.AGRONESIA DALAM AKTA PELEPASAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang Membuat Pernyataan,

Andri Desman Asido

ABSTRAK

Mayoritas orang membeli rumah dari suatu kompleks adalah sertifikatnya HGB karena kepemilikan tanah pada saat pembangunan adalah HGB, hal ini terkait dengan penyelenggara atau developer pada umumnya adalah PT. atau CV, dimana PT atau CV tersebut tidak boleh memiliki HM. Peningkatan ke HM dapat dilakukan setelah terjadi BN dari PT atau CV tersebut kepada penghuni rumah. Dalam penelitian ini ternyata HGB ini berdiri diatas HPL, karena setelah developernya dihentikan karena wanprestasi muncul PT. Agronesia selaku penyelenggaran perumahan tersebut, dimana PT. Agronesia ini adalah BUMD Jabar, Atas hal tersebut permasalahannya adalah tindakan hukum apa yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di kompleks KKP untuk permohonan peningkatan HGB menjadi HM, dan Upaya apa yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di kompleks KKP untuk memperoleh hak milik atas tanah dan bangunannya .

Penulisan *legal memorandum* ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan mengacu kepada dokumen hukum berupa bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, dan bahan hukum sekunder berupa akta pelepasan hak dengan tidak menggunakan rumusan dan angka-angka, kemudian alat analisis berdasarkan hukum perdata dan hukum agraria, khususnya terhadap tanah HGB diatas HPL yang dimohon untuk menjadi HM dan HGB murni.

Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa tindakan hukum yang harus dilakukan oleh para penghuni rumah adalah melakukan semua tindakan administratif berupa mendatangi dan/atau menyurati semua lembaga atau instansi terkait dengan permohonan peningkatan hak ex.HGB menjadi HM atau ke HGB murni untuk ruko, dengan didasari alasan-alasan hukum yang kuat dan komprehensif dibidang hukum pertanahan, khususnya mengenai persyaratan peningkatan HGB diatas tanah HPL ke HM selanjutnya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah adalah dengan cara upaya hukum biasa dan luar biasa jika diperlukan.

ABSTRACT

The majority of people buy a house from a complex is a Right to Build certificate because land ownership at the time of construction is the Right to Build, this is related to the organizer or developer in general is PT. or CV, where the PT or CV may not have Ownership Rights. Upgrading to ownership can be done after the Transfer of Name from the PT or CV to residents of the house. In this research, it turns out that the Right to Build is based on Management Rights, because after the developer was terminated due to default, PT.Agonesia emerged as the housing provider, where PT.Agonesia is a West Java Regional Owned Enterprise, for which the problem is what legal action is can be done by the occupants of the housing in the KKP complex to request an increase in Building Use Rights into Ownership, and what efforts can be made by the occupants of the house in the KKP complex to obtain ownership rights to their land and buildings.

The writing of this legal memorandum uses qualitative research methods by referring to legal documents in the form of primary legal materials, namely legislation relating to the issues discussed, and secondary legal materials in the form of deed of release of rights by not using formulations and numbers, then analysis tools based on civil law and agrarian law, especially in respect of land for Building Rights over Management Rights that are requested to become pure ownership and building rights.

The results of the study concluded that the legal action that must be carried out by the occupants of the house is to carry out all administrative actions in the form of visiting and / or writing to all institutions or agencies associated with requests for increased ex rights. The Right to Build is a Right of Ownership or to a pure Right to a Building for a shop, based on strong and comprehensive legal reasons in the field of land law, specifically regarding the requirements for increasing the Right to Build on land. Management Right to Property Rights, further legal efforts can be made by the occupants of the house is by means of ordinary and extraordinary legal efforts if needed

KATA PENGANTAR

Berkah rahmat Allah Yang Maha Kuasa, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dalam bentuk *legal memorandum* dengan judul “TINDAKAN HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMILIK RUMAH DI KOMPLEKS KOTA KEMBANG PERMAI TERHADAP PT.AGRONESIA DALAM AKTA PELEPASAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.”

Penyusunan tugas akhir ini dilakukan oleh penulis sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Dalam kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada Bapak H. Riyanto S. Akhmadi, S.H, M.H., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan dorongan hingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.

Dalam kesempatan ini pula penulis mengucapkan terimakasih atas segala bantuan, partisipasi yang penulis terima, juga penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Brigjen Polisi (Purn) Dr. H.R. A.R. Harry Anwar, S.H., M.H, selaku Rektor Universitas Langlangbuana Bandung.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak H.Riyanto S. Akhmadi, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium dan Dokumentasi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana yang juga selaku dosen wali penulis.
9. Bapak Kabag Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana beserta para Kasubag, Staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Ibu dan Bapak para Dosen dan Asisten Dosen di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Rekan dan sahabat mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas segala bantuan, partisipasi aktif, baik moril maupun materiil maupun dalam bentuk konsultasi, diskusi atas terwujudnya tugas akhir ini.

12. Kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dan tidak dapat disebutkan satu persatu, permohonan maaf dan terima kasih penulis sampaikan untuk dukungannya.

Penulis dalam kesempatan ini ingin secara khusus mengucapkan ucapan terima kasih yang tiada terhingga kepada yang tercinta Ayahanda dan Ibunda penulis, yaitu Bapak Edison Hutahaen (alm) dan Ibu Netty Tampubolon, beserta kakak dan adik-adik penulis yang dengan ketulusan hati telah memberikan dorongan semangat, dukungan dan moril yang tidak ternilai selama penulis menuntut Ilmu di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Kepada Bapak H. Dedy Permana Hidayat, S.H., M.H. dan Ibu Rina Krisnawati beserta Keluarga yang telah sangat membantu baik materiil maupun moril sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan Sarjana, Penulis sangat berterimakasih.

Semoga Allah Yang Maha Kasih memberi perlindungan dan petunjuk-Nya kepada kita semua, serta membalas semua amal baiknya, dan dengan iringan doa serta harapan semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat dalam bidang hukum. Penulis menyadari bahwa penulisan tugas ini masih memerlukan perbaikan dan penambahan, oleh karena itu penulis menghargai setiap kritik dan saran dari para pembaca.

Bandung, 3 Oktober 2019

Penulis,

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
PERNYATAAN.....	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	vi
MEMORANDUM HUKUM	viii
BAB I KASUS POSISI DAN PERMASALAHAN HUKUM	
A. Kasus Posisi	1
B. Permasalahan Hukum	6
1. Tindakan hukum apa yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di Kompleks KKP untuk permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ?	6
2. Upaya apa yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di Kompleks KKP untuk memperoleh Hak Milik atas tanah dan bangunannya	6
BAB II PEMERIKSAAN DOKUMEN	
A. Pasal 1320, 1337, Pasal 1338 Pasal 1339, Pasal 1870 KUHPerdota.....	7
B. Pasal 16 ayat (1), Penjelasan Umum Angka II UUPA	8
C. Pasal 3 ayat (1), Pasal 4, dan Pasal 5 Permendagri No.1 Tahun 1971	8
D. Pasal 11 PMA/Ka.BPN No.9 Tahun 1999	9
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG HAK PENGELOLAAN DAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH SERTA TEORI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH	

A. Sejarah dan Pengertian Hak Pengelolaan	10
B. Akta Pelepasan Hak	13
1. Pengertian Akta.....	13
2. Pengertian Pelepasan Hak.....	15
C. Teori Proses Pemindahan Hak Atas tanah.....	16
1. Hak Guna Bangunan.....	16
2. Hak Milik.....	17
D. Teori Tentang Sah Tidaknya Pemindahan Hak Atas Tanah.....	19

BAB IV PENDAPAT HUKUM

A. Tindakan yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di Kompleks KKP untuk permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	21
B. Upaya yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di Kompleks KKP untuk memperoleh Hak Milik atas tanah dan bangunannya	30

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan	34
B. Rekomendasi.....	34

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

MEMORANDUM HUKUM

KEPADA : PARA PEMILIK RUMAH DI KOMPLEKS KOTA KEMBANG
PERMAI DI BANDUNG

JALAN JAKARTA NOMOR .20-22, KOTA BANDUNG.

PERIHAL : TINDAKAN HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH
PEMILIK RUMAH DI KOMPLEKS KOTA KEMBANG PERMAI
TERHADAP PT.AGRONESIA DALAM AKTA PELEPASAN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR-DASAR POKOK AGRARIA.

TANGGAL: 3 Oktober 2019.