

SKRIPSI

**STATUS HAK ATAS BANGUNAN DIATAS HAK PAKAI
PEMERINTAH KOTA BANJARMASIN (STUDI KASUS
PASAR BATUAH VETERAN KECAMATAN
BANJARMASIN TIMUR)**



Diajukan oleh

**M RISKY MAULANA
NIM. 1910211310157**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Juni 2023**

**STATUS HAK ATAS BANGUNAN DI ATAS HAK PAKAI PEMERINTAH
KOTA BANJARMASIN (STUDI KASUS PASAR BATUAH VETERAN
KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR)**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan oleh
M Risky Maulana
NIM. 1910211310157

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Juni, 2023**

LEMBAR PERSETUJUAN

**STATUS HAK ATAS BANGUNAN DIATAS HAK PAKAI
PEMERINTAH KOTA BANJARMASIN (STUDI KASUS
PASAR BATUAH VETERAN KECAMTAN
BANJARMASIN TIMUR)**

Disusun dan diajukan oleh

M Risky Maulana

1910211310157

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Rabu, 21 Juni 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat
untuk diterima.

Pembimbing



Hj. Syahrída. S.H., M.H.

NIP. 197401161998022001

Diketahui

Banjarmasin, 13, Juni, 2023

Ketua Program,



Muhammad Ananta Firdaus. S.H., M.H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**STATUS HAK ATAS BANGUNAN DI ATAS HAK PAKAI PEMERINTAH
KOTA BANJARMASIN (STUDI KASUS PASAR BATUAH VETERAN
KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR)**

Diajukan Oleh

M RISKY MAULANA

NIM. 1910211310157

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 396 / UN 8.1.11 / SP / 2023
Tanggal : 2.7 JUN 2023

Disahkan

Dekan,


Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP.197506152003121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

pada hari Rabu tanggal 21 Juni, 2023
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : H. Mahyuni, S.H., M.Hum

Sekretaris Anggota : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

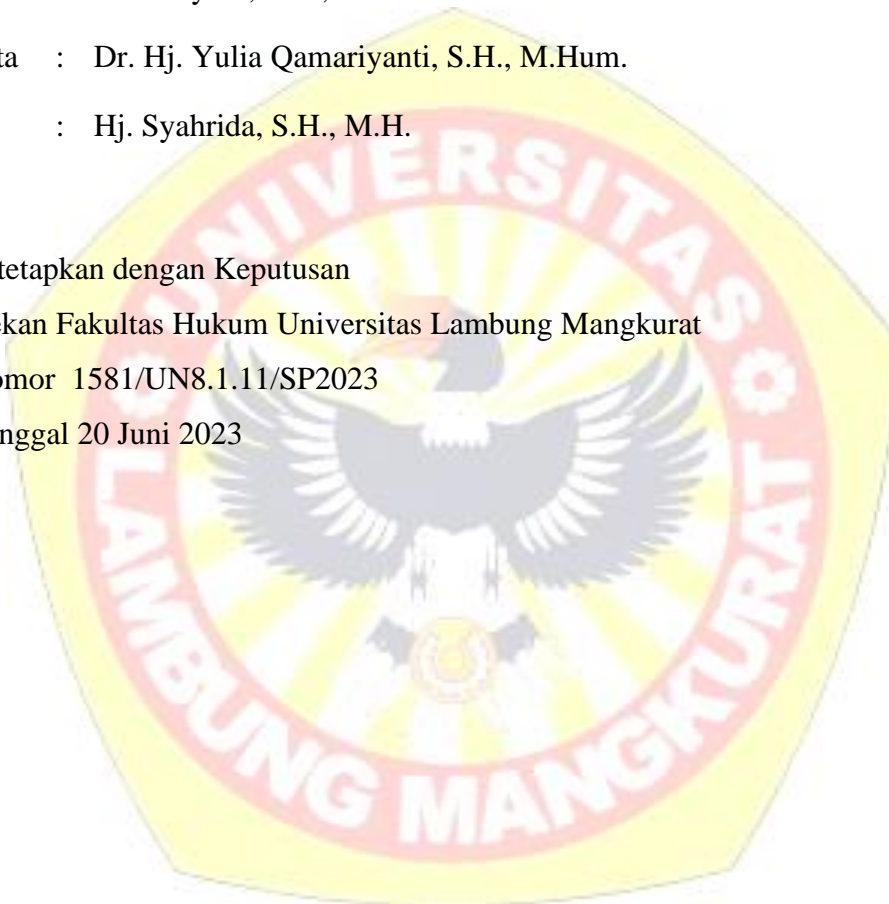
Anggota : Hj. Syahrida, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor 1581/UN8.1.11/SP2023

Tanggal 20 Juni 2023



PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M Risky Maulana
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin/ 14 Juni 2001
Nomor Induk Halaman : 1910211310157
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

**STATUS HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PAKAI PEMERINTAH
KOTA BANJARMASIN (STUDI KASU PASAR BATUAH VETERAN
KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR)**

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan dan pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut termasuk bersedia gelas sarjana saya dicabut sesuai aturan hukum yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh.

Banjarmasin, 13 Juni 2023

M Risky Maulana

1910211310157

MOTO

“Jadilah kehidupanmu demi dirimu sendiri.” – **Berseker**

“Keberhasilan bukanlah milik orang yang pintar. Keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang senantiasa berusaha.” – **B.J. Habibie**

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa alam semesta, dengan segala kuasa-Nya serta ridho-Nya sehingga karya ilmiah yang penulis tulis ini dipersembahkan dan diperuntukan bagi orang-orang yang penulis cintai dan sayangi:

Ayahanda dan Ibunda penulis terkasih,

Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud ananda yang tiada terhingga, penulis persembahkan kepada ayah penulis **Ma'mun** dan **Rosehlda** yang telah mendidik, merawat, menjaga dan membesarkan penulis sejak kecil hingga dewasa menjadi pribadi yang berguna bagi agama, bangsa dan Negara, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat penulis balas, doa serta harapan semoga dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi sebuah kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orangtua penulis. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa serta ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga ayahanda di lapangkan kuburnya dan ibunda selalu mendapatkan lindungan Nya. Dihaturkan sembah sujud untuk ayahanda dan ibunda berdua.

RINGKASAN

Muhammad Risky Maulana. Juni 2023. **STATUS HAK ATAS BANGUNAN DIATAS HAK PAKAI PEMERINTAH KOTA BANJARMASIN (STUDI KASUS PASAR BATUAH VETERAN KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung, halaman 48. Pembimbing Syahrida S.H., M.H.

Pemerintah Kota Banjarmasin sedang melakukan revitalisasi Pasar Batuah, tetapi ada beberapa masalah yang muncul. Surat keputusan mengenai peningkatan sarana distribusi perdagangan telah dikeluarkan, namun warga setempat menolak implementasi kebijakan ini. Mereka berargumen bahwa pasar tersebut sebenarnya adalah hak milik mereka yang didapatkan melalui skema 'tukar guling'. Warga Batuah juga menuntut adanya ganti rugi materi atas tanah yang mereka tempati.

Pasar Batuah saat ini tidak teratur karena pedagang berdagang di teras rumah mereka tanpa kategori yang jelas. Pemerintah ingin mengatur kembali penempatan pedagang agar pasar berfungsi secara efisien tanpa adanya permukiman warga di dalamnya. Revitalisasi Pasar Batuah diharapkan akan memberikan dampak positif bagi pedagang dan pemerintah, serta membangun pasar yang modern. Dalam hal kepemilikan tanah, terdapat perbedaan antara Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan. Pemegang Hak Guna Bangunan memiliki hak prioritas untuk memohon kembalinya hak tanah setelah masa berlaku Hak Guna Bangunan berakhir. Namun, pemegang Hak Guna Bangunan hanya kehilangan hak atas tanah, bukan bangunan atau barang yang ada di atasnya. Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan termasuk membayar uang pemasukan, menggunakan tanah sesuai peruntukannya, memelihara tanah dan bangunan, serta menyerahkan kembali tanah setelah haknya berakhir.

Dalam konteks Pasar Batuah, kebijakan revitalisasi didasarkan pada Peraturan Wali Kota Banjarmasin Nomor 109 Tahun 2022 tentang Program Pembangunan Strategis Daerah Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Banjarmasin. Namun, adanya penolakan dari warga telah menyebabkan penundaan implementasi kebijakan tersebut. Pemerintah Kota Banjarmasin harus menyelesaikan masalah ini dengan pendekatan persuasif, sambil menunggu hasil keputusan pengadilan mengenai gugatan yang diajukan oleh warga.

Warga Pasar Batuah sebenarnya mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Pemerintah Kota Banjarmasin, tetapi tidak ada legalitas kepemilikan yang diberikan kepada mereka. Permintaan ganti rugi materi juga menjadi salah satu tuntutan warga dalam proses revitalisasi Pasar Batuah.

Muhammad Risky Maulana. Juni 2023. **STATUS HAK ATAS BANGUNAN DI ATAS HAK PAKAI PEMERINTAH KOTA BANJARMASIN (STUDI KASUS PASAR BATUAH VETERAN KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung, halaman 48. Pembimbing Syahrida S.H., M.H.

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui Hak Atas Bangunan Di Atas hak Pakai Pemerintah Kota Banjarmasin dan tata pengaturan tata cara pemberian hak atas Bangunan. Tanpa ada kejelasan atau kepastian hukum atas pemberian hak menjadikan masalah perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan. Surat Salinan penetapan PTUN Banjarmasin, isinya menolak permohonan pelaksanaan Surat Keputusan WaliKota Banjarmasin Nomor 109 Tahun 2022. Kasus Sengketa tanah memunculkan pertanyaan tentang legalitas pembangunan pasar diatas tanah Pemerintah. Yaitu tentang program pembangunan strategis daerah Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Banjarmasin Tahun 2022, tanggal 7 Januari 2022, khusus lampiran Nomor 1 program peningkatan sarana distribusi perdagangan pekerja pembangunan Pasar Batuah yang bersumber dari dana APBN dan APBD. Berdasarkan hasil penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa Bangunannya saja menjadi hak pemegang kios tanahnya milik Pemerintah Kota Banjarmasin dan Pemerintah melakukan revitalisasi terhadap pasar batuah kelak mengatur lahan menjadi befungsi sepenuhnya sebagai pasar untuk transaksi jual beli antara pedagang dan pembeli tanpa ada permukiman warga. Kedua tidak ada perlindungan hukum terhadap pemegang kios karena tidak memiliki legalitas dan tidak ada ganti rugi.

Kata Kunci : Hak Atas Bangunan, Hak atas Tanah, Legalitas

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Salam Sejahtera bagi kita semua

Shalom,

Om Swastiastu,

Namo Buddhaya,

Salam Kebajikan,

Salam Literasi dan Salam Sehat.

Alhamdulillahirabbil alamin, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayatnya dengan memberikan kesehatan, ketabahan, kekuatan, akhirnya menghantarkan penulis kepada terselesaikannya penyusunan skripsi ini yang berjudul **“STATUS HAK ATAS BANGUNAN DI ATAS HAK PAKAI PEMERINTAH KOTA BANJARMASIN (STUDI KASUS PASAR BATUAH VETERAN KECAMTAN BANJAMASIN TIMUR)”** dalam rangka sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Juga tidak lupa shalawat serta salam selalu kita curahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada diri penulis sendiri yang telah mampu menyelesaikan skripsi ini dengan melampaui segala bentuk rintangan dan tantangan juga banyaknya kesulitan, membawa diri penulis selalu berfikir dan bertindak positif dalam segala keadaan.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis menyadari banyaknya kekurangan dalam skripsi ini, penulis berharap banyaknya kritikan, masukan dan saran dari skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu. Perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang terhormat amat terpelajar Bapak **Prof. Dr. Ahmad Alim Bachri, SE., M.Si** selaku Rektor Universitas Lambung Mangkurat beserta seluruh jajaran pimpinan;
2. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat beserta seluruh jajaran pimpinan;
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Hj. Ibu Syahrida S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini yang membimbing penulis, memberikan ide pemikiran serta membuka wawasan penulis dari awal hingga terselesaikannya skripsi ini;
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Achmad Ratomi S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
6. Yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu **Tavinayati, S.H., M.H.** selaku Ketua Bagian Program Kekhususan Hukum Perdata yang juga banyak membantu penulis dalam mempersiapkan dan memberikan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini;

7. Seluruh Dosen Pengajar Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis;
8. Seluruh Staff Perpustakaan dan Staff Akademik serta Staff Kemahasiswaan di tingkat Fakultas maupun ditingkat Universitas yang turut membantu dan mempermudah penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
9. Yang penulis sayangi dan banggakan kedua orang tua, Bapak Ma'mun dan Ibu Roseihelda serta kakak Hervia Rizky, adik saya Naila yang sudah membantu selama proses perkuliahan.
10. Yang penulis sayangi, sahabat-sahabat seperjuangan penulis Adit, Azi, Fathi, Nawal, Ananta, Andre, Wahid, Halim, Dani, Frendy, Fajar, Noriz, Kia, Mikel, Ari, Chandra, Insyan, Rian, Fariz yang sudah menemani dan membantu penulis selama menjalani kuliah;
11. Semua para pihak yang disadari maupaun yang tidak disadari telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala dukungan, doa dan masukan kepada penulis, semoga selalu dilimpahkan rahmat dan hidayah serta kasih sayang Tuhan Yang Maha Esa. Penulis juga berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menjadi sumbangsih untuk perkembangan ilmu hukum serta kemaslahatan seluruh umat manusia, bangsa dan negara.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI	vii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK	x
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Keaslian Penelitian	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Hak- Hak Atas Tanah	12
B. Asas-Asas Hak Atas Tanah.....	21
C. Gambaran Umum Pasar Batuah Veteran Kecamatan Banjarmasin Timur	24

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	29
A. Status Hak Atas Tanah Yang Didirikan Bangunan Toko di Pasar Batuah Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin	29
B. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Bangunan Toko yang di Pasar Batuah Kecamatan Banjarmasin Timur.....	40
BAB IV PENUTUP	48
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran	48
DAFTAR RUJUKAN.....	49
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	51



DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang- Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Perundang-undangan berdasarkan Pasar No. 1 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria N0. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah rumah tinggal

Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2007 tentang penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak guna usaha, hak guna bangunan dan Hak pakai atas Tanah.

Peraturan Daerah Kota Banjarmasin No. 16 Tahun 2015 Tentang Penolaan Pasar Dalam Daerah Kota Banjarmasin

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 : Pasar Batuah Banjarmasin kecamatan Banjarmasin Timur.....	28
Gambar 3.1 : Bukti SHP Milik Pemerintah Kota Banjarmasin.....	35
Gambar 3.2 : Desain Bangunan Revitalisasi Pasar Batuah.....	38
Gambar 3.3 : Rancangan Kios Revitalisasi Pasar Batuah.....	39

