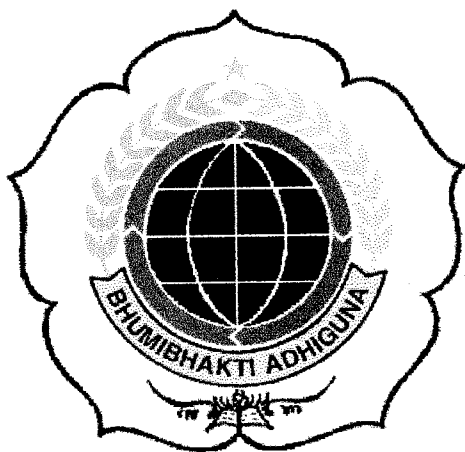


**STUDI PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK ATAS TANAH SEBELUM DAN
SESUDAH KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 1998
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SALATIGA
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Akhir Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh:

**MUH. PUJIYONO
NIM. 0101861**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2005**

INTISARI

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di terbitkan untuk lebih menjamin kepastian hukum bidang tanah yang luasnya 600 m² atau kurang dipergunakan untuk rumah tinggal yang semula dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diberikan dengan Hak Milik, tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, dampak, kendala dan langkah-langkah yang telah diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga dalam Pelaksanaan perubahan hak atas tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif komparatif sehingga diperoleh persamaan maupun perbedaan pelaksanaan perubahan hak sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998. Teknik pengumpulan data menggunakan studi dokumen dan wawancara. Teknik analisis data secara deskriptif eksploratif kualitatif mengenai proses pelaksanaan perubahan hak, data mengenai dampak di kelompokan menjadi bidang tanah yang luasnya 200 m² atau kurang dan bidang tanah yang luasnya antara 200 m² sampai dengan 600 m² yang kemudian diolah dibandingkan dalam bentuk tabel yang kemudian hasilnya dalam bentuk persentase, sedangkan mengenai kendala dan cara mengatasi masalah di analisis secara deskriptif eksploratif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan maka diperoleh kesimpulan yaitu pelaksanaan perubahan hak atas tanah sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Faktor penghambat yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga adalah dalam mengajukan permohonan perubahan hak, Masyarakat Kota Salatiga dikuasakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena tidak dilakukan pemeriksaan lapang, maka Kantor Pertanahan Kota Salatiga untuk mengetahui penggunaan tanah saat ini apakah benar-benar untuk tempat tinggal atau untuk usaha kesulitan, Jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kota Salatiga yang di rasa kurang. Dalam mengatasi faktor penghambat, setiap berkas yang masuk ke Kantor Pertanahan Kota Salatiga harus lengkap, apabila penggunaan tanah meragukan maka diadakan peninjauan ke lapangan, yang terkait dengan kurangnya jumlah pegawai, Kantor Pertanahan Kota Salatiga telah mengajukan tambahan pegawai ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dan kerja diluar jam kerja (lembur).

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Kata Pengantar	iii
Intisari	v
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	viii
Daftar Lampiran	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Pembatasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	26
C. Anggapan Dasar	29
D. Batasan Operasional	30
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian yang digunakan	31
B. Lokasi Penelitian	32
C. Populasi dan Sampel	32
D. Jenis dan Sumber Data	33
E. Teknik Pengumpulan Data	35
F. Analisis Data	36

BAB IV GAMBARAN UMUM	
A. Kota Salatiga	38
B. Kantor Pertanahan Kota Salatiga	39
C. Pegawai Kantor Pertanahan Kota Salatiga	44
D. Macam Hak Atas Tanah	45
BAB V HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	
A. Hasil Penelitian	47
B. Analisis data	67
BAB VI PENUTUP	
C. Kesimpulan	77
D. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan tanah dewasa ini semakin meningkat, sementara persediaan tanah relatif tetap, terkait dengan hal tersebut, maka peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa diatur oleh negara dan penggunaan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, hak mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa diatur oleh negara yang dinamakan hak menguasai dari negara.

Hak menguasai dari negara tersebut memberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa(UUPA Pasal 2 ayat (2)).

Peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa telah diatur oleh negara, namun benturan-benturan kepentingan masih saja terjadi, baik antara masyarakat dengan masyarakat, masyarakat dengan swasta maupun masyarakat dengan

pemerintah, bahkan konflik tersebut sudah berupa penjarahan tanah yang dilakukan oleh masyarakat, seperti penjarahan tanah yang dilakukan masyarakat terhadap tanah perkebunan di Kabupaten Batang Jawa Tengah.

Undang-undang Pokok Agraria berpihak pada masyarakat, namun selama ini pelaksanaannya kurang memperhatikan kepentingan masyarakat kecil, dalam rangka melaksanakan reformasi di bidang pertanahan maka dilaksanakan berbagai kebijakan pertanahan, salah satunya kebijakan perubahan hak guna bangunan menjadi Hak milik , kebijakan tersebut memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam pemberian jaminan atas kelangsungan penggunaan tanah untuk tempat tinggal.

Untuk memberikan kepastian hukum kepada WNI akan kelangsungan hak atas tanahnya yang dipergunakan untuk rumah tinggal, maka diterbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal, pembangunan rumah tinggal/perumahan diserahkan kepada Perum Perumnas dengan fasilitas KPR-BTN dan pihak swasta yang dilaksanakan oleh pengembang perumahan, proses selanjutnya dalam pembangunan perumahan tersebut di berikan hak atas tanah dengan hak guna bangunan, hak guna bangunan ini tidak sesuai dengan prinsip hukum tanah nasional (UUPA) yang menyediakan hak milik bagi perumahan perseorangan warga negara Indonesia. Yang dimaksud

dengan rumah tinggal dalam keputusan tersebut adalah bagi tanah yang luasnya 600 m² atau kurang dapat langsung diberikan dengan hak milik dengan mendaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan Judul "Studi Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Keputusan Menteri Neagara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah".

B. Perumusan Masalah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan perubahan hak atas tanah sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. Bagaimana dampak dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 terhadap perubahan Hak guna bangunan atau hak pakai menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kota Salatiga?
3. Apakah dalam melaksanakan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 terdapat kendala yang

dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah?

4. Apakah telah ditempuh cara untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 yang telah diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah?

C. Pembatasan Masalah

1. Pelaksanaan pendaftaran perubahan hak atas tanah dari HGB menjadi hak milik yang luas tanahnya 600 m² atau kurang.
2. Pelaksanaan pendaftaran perubahan hak atas tanah 2 Tahun sebelum berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 yakni antara Juli 1996 sampai dengan Juni 1998.
3. Pelaksanaan pendaftaran perubahan hak atas tanah 2 Tahun setelah berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 yakni antara Juli 1999 sampai dengan Juni 2001.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Mengetahui proses perubahan hak atas tanah sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998.

- b. Mengetahui kendala yang di hadapi dalam melaksanakan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah.
- c. Mengetahui dampak dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998.
- d. Mengetahui langkah-langkah dalam mengatasi kendala pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 yang telah di ambil oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah?

2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan dan bahan evaluasi dalam pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kota Salatiga.
- b. Dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat khususnya pendaftaran perubahan hak atas tanah.

BAB VI

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah diuraikan dalam BAB V, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan permohonan perubahan hak guna bangunan atau hak pakai menjadi hak milik sebelum di keluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, telah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, sedangkan setelah dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998, pelaksanaan perubahan hak atas tanah yang memenuhi syarat diproses sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nomor 6 tahun 1998, yang tidak memenuhi syarat diproses sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.
2. Perubahan hak guna bangunan atau hak pakai menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kota Salatiga dengan berlakunya Keputusan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 terjadi peningkatan yang baik, yaitu sebesar 87,71%.

3. Kendala yang di hadapi dalam melaksanakan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga adalah:
 - a. Dalam mengajukan permohonan perubahan hak, Masyarakat Kota Salatiga dikuasakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - b. Karena tidak dilakukan pemeriksaan lapang, maka Kantor Pertanahan Kota Salatiga untuk mengetahui penggunaan tanah saat ini apakah benar-benar untuk tempat tinggal atau untuk usaha kesulitan.
 - c. Jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kota Salatiga yang di rasa kurang, sehingga dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat merasa kewalahan.
4. Penyelesaian untuk mengatasi hambatan pelaksanaan perubahan hak guna bangunan atau hak pakai menjadi hak milik yang telah diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga
 - a. Setiap permohonan perubahan hak, apabila dikuasakan, berkas harus sudah lengkap dan apabila belum lengkap, maka berkas tersebut di kembalikan kepada pemohon, dalam hal ini kuasanya untuk di lengkapi terlebih dahulu.

- b. Apabila penggunaan tanah meragukan, terhadap permohonan yang masuk di luar kawasan untuk pemukiman dilakukan penelitian ke lapangan, jika kenyataan di lapangan tanah tersebut digunakan bukan untuk rumah tinggal, maka permohonan di tolak.
- c. Untuk mengatasi kendala terkait dengan jumlah pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Salatiga, telah mengajukan tambahan pegawai ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dan pegawai Kantor Pertanahan Kota Salatiga sering bekerja di luar jam kerja (lembur).

B. S a r a n

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan maka penyusun menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kota Salatiga agar melakukan penyuluhan kepada masyarakat secara rutin.
2. Pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat khususnya perubahan Hak guna bangunan atau hak pakai menjadi hak milik di lakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3. Transparansi pelayanan kepada masyarakat dengan membuat prosedur pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Salatiga yang dapat di baca oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto Suhartini (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta , Jakarta.
- Badan Pusat Statistik dan Bappeda Kota Salatiga (2004), Kota Salatiga Dalam Angka , Salatiga
- Harsono Boedi (1996), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Cetakan XIII, Djambatan, Jakarta.
- , (2000), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Cetakan XIV, Djambatan , Jakarta.
- , (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA isi dan pelaksanaannya, Cetakan VII, Djambatan, Jakarta.
- Nawawi Hadari (1998), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada University Press. Cetakan 8, Yogyakarta
- Nugroho Aristiono (2004), Tekhnik Pembuatan Proposal, Skripsi dan tesis, Pusat Ide-ide Kritis Metodologi dan Sosial, Yogyakarta.
- Peranginan Effendi (1987), Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (Tidak di Publikasikan), Yogyakarta.
- Tim Penyusun Bahasa Indonesia (1988), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta,

PERATURAN-PERATURAN

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai.

Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1973 tentang Pemberian Hak Baru.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998 tentang *pemberian* Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.