

**STUDI PENSERTIPIKATAN TANAH
UNTUK RUMAH DAERAH GOLONGAN III YANG TELAH DIBELI
OLEH PEGAWAI NEGERI DI KOTA PALANGKARAYA
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**

SKRIPSI

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



Oleh:

PAHRURRAJI
NIM. 0101869

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

INTISARI

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, namun tidak semua orang dapat memiliki/membangun rumah. Pembangunan perumahan oleh Pemerintah khususnya untuk pegawai negeri bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan pegawai, baik pegawai negeri sipil maupun anggota ABRI. Mengingat jasa yang telah diberikan oleh pegawai negeri kepada negara maka Pemerintah memberikan kesempatan kepada pegawai negeri yang menghuni dan memiliki masa kerja kurang lebih 10 (sepuluh) tahun dapat membeli rumah daerah golongan III. Rumah yang telah dibeli oleh pegawai negeri dan telah dilunasi harganya harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan diberikan dengan Hak Milik. Kebijakan Pemerintah memberikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah yaitu dengan diterbitkannya KMNA/KBPN No. 2 Tahun 1998 dan tata cara pelaksanaan pemberian dan pembatalan hak atas tanah diatur dalam PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 maka rumah yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah diberikan dengan Hak Milik.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pensertipikatan tanah untuk rumah daerah golongan III menjadi Hak Milik, serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan KMNA/KBPN No. 2 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, sedangkan analisis data yang dipergunakan adalah analisis deskriptif komparatif.

Dari penelitian tersebut diketahui bahwa pendaftaran hak atas tanah untuk rumah daerah golongan III di Kota Palangkaraya yang telah terdaftar menjadi Hak Milik dari tahun 2001 sampai dengan 2005 sebanyak 56 bidang. Hal ini terbentur pada kendala intern maupun ekstern. Kendala intern dari Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya yaitu belum adanya bagan alur proses pendaftaran hak atas tanah dan waktu penyelesaiannya masih lambat. Kendala ekstern dari pemohon hak atas tanah yaitu besarnya BPHTB yang harus dibayar membuat pemohon meminta waktu untuk pembayaran BPHTB, sehingga penyelesaian pendaftaran hak atas tanah menjadi tertunda.

Sebaiknya Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya membuat bagan alur proses pendaftaran hak atas tanah lengkap dengan biaya dan waktu penyelesaiannya. Perlu adanya kerjasama tentang pendaftaran hak atas tanah untuk rumah daerah golongan III menjadi Hak Milik antara Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Tengah dengan Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Pengadaan Rumah Negara	7
2. Penjualan Rumah Daerah Golongan III	11
3. Pendaftaran Hak Atas Tanah	17
B. Kerangka Pemikiran	23
C. Batasan Operasional	26
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Metode Penelitian	28
B. Lokasi Penelitian	28
C. Unit Analisis	29
D. Jenis dan Sumber Data	29
1. Data Primer	29

2. Data Sekunder	29
E. Teknik Pengumpulan Data	30
1. Wawancara.....	30
2. Studi Kepustakaan	31
3. Dokumentasi	31
F. Teknik Analisis Data.....	31
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	33
A. Letak Geografis dan Penggunaan Tanah	33
1. Letak Geografis dan Batas Wilayah Administrasi	33
2. Penggunaan Tanah	34
B. Keadaan Sosial Ekonomi	35
1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk.....	35
2. Jumlah Pegawai Negeri Menurut Golongan.....	37
3. Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya	38
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Penjualan Rumah Daerah Golongan III	40
1. Tata Cara Penjualan Rumah Daerah Golongan III di Kota Palangkaraya	40
2. Hasil Penjualan Rumah Daerah Golongan III.....	44
B. Pendaftaran Hak Atas Tanah	49
1. Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah	49
2. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Rumah Daerah Golongan III di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya.....	54
3. Hasil Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Rumah Daerah Golongan III di Kota Palangkaraya	68
C. Kendala Pendaftaran Hak Atas Tanah	72

BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	75
	A. Kesimpulan	75
	B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Di dalam masyarakat Indonesia rumah merupakan pencerminan jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan permukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak kepribadian bangsa sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan peningkatan kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut Pemerintah secara terus-menerus berusaha mencukupi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan dan permukiman bagi rakyat Indonesia baik yang berada di kawasan pedesaan maupun perkotaan.

Pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang harus dapat dirasakan oleh seluruh rakyat Indonesia, demikian juga halnya dengan pembangunan perumahan dan permukiman karena perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok rakyat. Pembangunan perumahan yang memenuhi syarat kesehatan, kesejahteraan keluarga dan harga dapat terjangkau oleh masyarakat golongan ekonomi lemah, terus dilakukan oleh Pemerintah.

Menurut perkiraan tidak semua pegawai negeri memiliki rumah tempat tinggal terlebih pegawai negeri dari golongan I, II maupun golongan III, selain penghasilan yang masih rendah juga biaya kebutuhan hidup yang semakin tinggi. Untuk meningkatkan kesejahteraan pegawai negeri, baik pegawai negeri sipil maupun anggota ABRI, Pemerintah mengadakan perumahan dinas bagi pegawainya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara. Penggolongan rumah negara tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) golongan yaitu Rumah Negara golongan I, Rumah Negara golongan II dan Rumah Negara golongan III.

Rumah Negara golongan I adalah rumah negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu.

Rumah Negara golongan II adalah rumah negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh pegawai negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada negara.

Rumah Negara golongan III adalah rumah negara yang tidak termasuk golongan I dan golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya.

Bagi rumah negara yang dibangun oleh Pemerintah Daerah pengaturannya ditetapkan dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tanggal 1 Pebruari Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah. Dalam peraturan tersebut yang dimaksud dengan rumah daerah adalah rumah negara yang dibangun oleh Pemerintah Daerah.

Bagi pegawai negeri yang ingin menempati rumah golongan III harus mengajukan permohonan kepada pejabat yang berwenang pada instansi bersangkutan. Apabila disetujui pegawai negeri dapat menempati rumah tersebut dengan surat izin menempati perumahan (SIMP) yang diberikan oleh pejabat yang berwenang pada instansi yang bersangkutan. Rumah ini boleh ditempati selama pegawai negeri melaksanakan tugas dan apabila pegawai negeri telah memasuki masa pensiun maka rumah tersebut dikembalikan kepada instansinya. Mengingat jasa yang telah diberikan oleh pegawai negeri kepada negara maka Pemerintah memberikan kesempatan bagi pegawai negeri, pensiunan pegawai negeri, janda atau duda pegawai negeri, pejabat negara atau daerah untuk membeli rumah negara yang dihuninya.

Untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemilikan dan penguasaan terhadap rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri/anggota ABRI dari Pemerintah maka Pemerintah menerbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah. Hal ini sejalan dengan jiwa Undang-undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dengan demikian maka pegawai negeri yang telah mengabdikan dirinya untuk kepentingan negara dan bangsa dapat merasa tenang dalam menjalani masa pensiun, karena tanah tempat rumah tinggalnya dilandasi dengan hak yang tidak ditentukan jangka waktunya, sehingga dia tidak perlu merasa khawatir akan kelangsungan hidupnya.

Pegawai negeri yang telah memperoleh pelepasan hak dari Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah atas rumah dan tanah serta penghapusannya dari daftar inventaris milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah wajib mendaftarkan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis berminat dan bermaksud untuk meneliti dan menyusun dalam suatu karya ilmiah dengan judul: **STUDI PENSERTIPIKATAN TANAH UNTUK RUMAH DAERAH GOLONGAN III YANG TELAH DIBELI OLEH PEGAWAI NEGERI DI KOTA PALANGKARAYA PROVINSI KALIMANTAN TENGAH.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah proses pensertipikatan tanah untuk rumah daerah golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri di Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam proses pensertipikatan tersebut?

C. Pembatasan Masalah

Dalam penulisan ini penulis membatasi pada permasalahan pensertipikatan tanah untuk rumah daerah golongan III asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah yang telah dibeli oleh pegawai negeri di Kota Palangkaraya sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2005.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

- a. untuk mengetahui proses pensertipikatan tanah untuk rumah daerah golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri di Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah.

- b. untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam proses pensertipikatan tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, maka harapan penyusun dapat berguna:

- a. sebagai bahan masukan dan informasi bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara umum dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam penentuan kebijakan terutama yang berkaitan dengan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah.
- b. sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah dalam penentuan kebijakan yang berkaitan dengan penjualan rumah daerah golongan III.
- c. sebagai salah satu sumber referensi bagi peneliti yang berminat terhadap permasalahan yang sama untuk melakukan studi secara lebih mendalam.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan bab-bab sebelumnya tentang pelaksanaan penjualan rumah daerah golongan III dan pendaftaran hak atas tanah untuk rumah daerah golongan III menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa proses pensertipikatan tanah untuk rumah daerah golongan III menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya yang dilaksanakan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 dan tata cara pelaksanaan pemberian dan pembatalan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 belum sepenuhnya dapat dilaksanakan dengan baik. Hal ini terbukti yang semestinya dapat diselesaikan selama \pm 20 hari bagi tanah yang sudah bersertipikat dan \pm 30 hari bagi tanah yang belum bersertipikat, kenyataannya lebih lama yaitu dalam waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
2. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 dan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yaitu:

a. Faktor Intern

Belum adanya bagan alur proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya dapat membingungkan masyarakat khususnya pegawai negeri yang akan mendaftarkan hak atas tanah untuk rumah daerah golongan III yang telah dibeli dari Pemerintah

b. Faktor Ekstern

Adanya keharusan kepada pemohon untuk membayar BPHTB dirasakan sangat memberatkan, karena pemohon yang rata-rata adalah pensiunan pegawai negeri. Dengan alasan pemohon tidak mampu untuk membayar BPHTB yang diharuskan.

B. Saran

1. Sebaiknya aparat Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang mendaftarkan hak atas tanah khususnya pegawai negeri yang telah membeli rumah daerah golongan III. Caranya adalah dengan membuat bagan alur proses pendaftaran hak atas tanah menjadi Hak Milik lengkap dengan waktu penyelesaian serta biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon sampai sertipikat selesai. Sehingga memudahkan pemohon dalam

mendaftarkan hak atas tanahnya, dan waktu penyelesaiannya dapat diketahui dengan pasti serta mencegah biaya-biaya yang dapat memberatkan pemohon.

2. Dalam proses pemberian Hak Mlik atas tanah untuk rumah daerah golongan III yang sudah bersertipikat sebaiknya juga perlu dikeluarkan surat keputusan pemberian hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Sebaiknya ada kerjasama tentang pendaftaran hak atas tanah untuk rumah daerah golongan III menjadi Hak Milik antara Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah dengan Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (1998). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Barata, Atep Adya. (2003). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menghitung Objek dan Tata Cara Pengajuan Keberatan Pajak. PT. Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, Jakarta.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Palangkaraya dan Badan Pusat Statistik Kota Palangkaraya. (2003). Kota Palangkaraya Dalam Angka (Palangkaraya In Figures). Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Palangkaraya, Palangkaraya.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1990). Kamus Besar Bahasa Indonesia. Balai Pustaka, Jakarta.
- Hadi, Sutrisno. (2001). Bimbingan Menulis Skripsi Thesis. Andi Offset, Yogyakarta.
- Hamidi. (2004). Metode Penelitian Kualitatif Aplikasi Praktis Pembuatan Proposal dan Laporan Penelitian. Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.
- Harsono, Boedi. (2002). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta.
- Marsono. (1995). Undang-undang dan Peraturan-Peraturan di Bidang Perumahan dan Pemukiman. Djambatan, Jakarta.
- Nugroho, Aristiono. (2004). Teknik Pembuatan Proposal Skripsi dan Thesis. Pusat Ide-ide Kritis Metodologi dan Sosial, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri., dan Effendi, Sofian. (1995). Metode Penelitian Survei. PT. Pustaka LP3ES, Jakarta.
- Walijatun, Djoko. (2003). Pendaftaran Tanah. Yogyakarta.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-pokok Kepegawaian.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.

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 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

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

Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.