

**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH
UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA (RSS) DAN
RUMAH SEDERHANA (RS) DI KECAMATAN KEDATON
KOTA BANDAR LAMPUNG PROVINSI LAMPUNG**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan*



OLEH :

ADI IRAWAN
NIM. 9761162

INTISARI

Perumahan dalam masyarakat Indonesia merupakan suatu pencerminan jati diri manusia baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal suatu keluarga, perumahan juga mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa. Agar perumahan tersebut dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat Indonesia khususnya masyarakat berpenghasilan rendah maka pemerintah menekankan pembangunan perumahan RSS dan RS. Kemudian pemerintah juga mengeluarkan kebijaksanaan di bidang perumahan antara lain Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah efektifitas dari pelaksanaan Peraturan Perundangan tentang Peningkatan Hak Atas Tanah untuk RSS dan RS di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dan upaya-upaya untuk mengatasinya dalam pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, sedangkan analisa data yang digunakan adalah analisa tabulasi.

Berdasarkan hasil penelitian dan pengolahan data maka diperoleh hasil bahwa pelaksanaan peningkatan hak atas tanah untuk RSS dan RS di Kecamatan Kedaton belum efektif, hal ini dapat diketahui dari jumlah sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan. RSS dan RS yang telah dibangun oleh perusahaan pengembang adalah 1.965 unit, sedangkan yang telah diterbitkan sertifikat peningkatan hak atas tanahnya baru 67 buah atau 3,41%. Hal ini terbentur pada beberapa kendala seperti waktu pengurusan yang lama, prosedur yang rumit, kredit pemilikan RSS dan RS yang belum lunas serta biaya yang tinggi.

Pelaksanaan peningkatan hak atas tanah untuk RSS dan RS di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung belum efektif, hal ini diakibatkan karena adanya kendala intern dan ekstern. Diantara kendala yang paling mempengaruhi pelaksanaan peningkatan hak atas tanah adalah masih banyak pemilik RSS dan RS yang belum melunasi kredit pemilikan rumahnya. Padahal untuk meningkatkan hak atas tanah tidak harus merubah akta-akta pengikatan, apabila RSS dan RS tersebut tidak beralih hak atas tanahnya kepada orang lain. Disamping itu perlu adanya peran serta aktif dan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya sertifikat

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan Pembimbing.....	ii
Halaman Pengesahan Penguji.....	iii
Halaman Motto.....	iv
Halaman Persembahan.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Intisari.....	viii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Lampiran.....	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian Dan Kegunaan Penelitian.....	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	18
C. Anggapan Dasar.....	22
D. Batasan Operasional.....	22

B. Lokasi Penelitian	24
C. Obyek Penelitian	24
D. Populasi Dan Sampel	25
E. Jenis Data Dan Sumber Data Yang Diperlukan	25
F. Teknik Pengumpulan Data	27
G. Analisa Data	27

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah	30
B. Keadaan Sosial Ekonomi	33

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pembangunan RSS Dan RS Di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung	37
B. Efektifitas Pelaksanaan Peraturan Perundangan Tentang Peningkatan Hak Atas Tanah Untuk RSS Dan RS Di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung	40
C. Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Untuk RSS Dan RS Serta Upaya-upaya Untuk Mengatasinya	43

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	53
B. Saran	56

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin bertambah jumlahnya mengakibatkan kebutuhan akan pangan, sandang dan papan semakin meningkat pula. Teristimewa untuk papan dalam hal ini perumahan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang terpenuhi. Dalam masyarakat Indonesia perumahan merupakan suatu pencerminan jati diri manusia baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya.

Selain berfungsi untuk tempat tinggal suatu keluarga, perumahan juga mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sesuai dengan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang menyatakan :

“Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan penghidupan masyarakat”.

Pembangunan perumahan manfaatnya harus dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat Indonesia khususnya masyarakat berpenghasilan rendah secara adil dan merata, karena mereka lebih sulit dalam memperoleh fasilitas

membeli atau membangun rumah sendiri, maka pemerintah berusaha untuk memenuhi kebutuhan pokok rakyat tersebut. Usaha tersebut diantaranya dilakukan dengan memperbanyak pembangunan perumahan yang memenuhi syarat kesehatan dan kesejahteraan keluarga dengan harga yang terjangkau oleh rakyat.

Pemerintah juga terus berusaha untuk mencukupi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia terutama pada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah dengan harga beli yang terjangkau. Hal ini terlihat dari kebijaksanaan pemerintah dengan menekankan pada pembangunan perumahan rumah sangat sederhana dan rumah sederhana yang selanjutnya disingkat namanya menjadi RSS dan RS, dibangun dengan bahan sederhana tetapi kuat untuk memenuhi persyaratan teknik bangunan dan kesehatan.

Dengan terus bertambahnya pembangunan perumahan RSS dan RS maka terbuka kesempatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk menikmati rumah sesuai dengan kemampuannya. Usaha-usaha untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah masih terus diupayakan oleh pemerintah dengan memberikan kemudahan-kemudahan dalam memperoleh fasilitas perumahan dan jaminan kepastian hukum hak atas tanahnya.

Berkaitan dengan jaminan kepastian hukum hak atas tanah khususnya untuk RSS dan RS yang semula diberikan dengan hak guna bangunan

Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan Jo. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN tanggal 28 November 1991 Nomor 506-4027 tentang Persertipikatan Tanah Kapling Perum Perumnas Yang Sudah Dibangun. Hak guna bangunan tersebut diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk paling lama 20 tahun.

Pemberian hak guna bangunan untuk perumahan RSS dan RS dirasakan memberatkan karena pemilik RSS dan RS sebagian besar adalah masyarakat berpenghasilan rendah seperti PNS, buruh, pedagang kecil. Dalam memperoleh kredit perumahan RSS dan RS melalui fasilitas kredit Bank Tabungan Negara selanjutnya disingkat namanya menjadi BTN, dengan jangka waktu pelunasan rata-rata antara 15 tahun sampai dengan 20 tahun sehingga setelah kredit mereka lunas, maka dihadapkan kembali dengan masalah perpanjangan hak guna bangunannya. Hal ini tentunya akan memerlukan biaya dan prosedur yang panjang.

Bagi pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, kenyataan di atas dapat menghambat tugas BPN untuk mewujudkan catur tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, karena apabila jangka waktu hak guna bangunan tidak diperpanjang maka haknya akan hapus dan jatuh pada negara, sedangkan tanah tersebut masih dalam penguasaan pemilik RSS dan RS. Jika masalah ini tidak segera diatasi, maka akan menimbulkan masalah di

Berdasarkan hal tersebut di atas maka pemerintah dalam hal ini BPN telah melakukan penyempurnaan peraturan-peraturan dalam bidang pertanahan untuk memperlancar dan mempercepat pelayanan di bidang pertanahan, khususnya untuk mendukung agar pemilikan tanah perumahan yang memberikan jaminan kepastian hukum secara merata dan menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk itu Kantor Menteri Negara Agraria/Ka.BPN kemudian mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997 jjs Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS dan RS. Dengan dikeluarkannya peraturan tersebut, diharapkan dapat meningkatkan pemilikan tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum secara merata terutama diperuntukan bagi tanah perumahan RSS dan RS yang pemiliknya berasal dari masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara itu kenyataannya masih banyak pemilik RSS dan RS yang belum mempergunakan kemudahan yang diberikan pemerintah melalui Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN tersebut untuk meningkatkan hak atas tanahnya.

Kecamatan Kedaton merupakan salah satu kecamatan di Kota Bandar Lampung yang tingkat pertumbuhan permukimannya tinggi. Hal ini menyebabkan banyak perusahaan pengembang perumahan termasuk Perum-

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti pelaksanaan peningkatan hak atas tanah sebagai bahan penulisan skripsi yang berjudul :

“PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA (RSS) DAN RUMAH SEDERHANA (RS) DI KECAMATAN KEDATON KOTA BANDAR LAMPUNG PROVINSI LAMPUNG”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah efektifitas dari pelaksanaan Peraturan Perundangan tentang Peningkatan Hak Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung ?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dan upaya-upaya untuk mengatasinya dalam pelaksanaan Peraturan Perundangan tersebut ?

C. Batasan Masalah

1. Pelaksanaan Peraturan Perundangan tentang Peningkatan Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 9/1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 15/1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 1/1998 di

2. Hasil dari pelaksanaan Peraturan Perundangan tentang Peningkatan Hak Atas Tanah di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung berupa sertipikat yang telah diterbitkan.

D. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian :

- a. Ingin mengetahui efektifitas pelaksanaan dari Peraturan Perundangan tentang Peningkatan Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 9/1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/ Ka.BPN Nomor 15/1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Ka.BPN Nomor 1/1998 di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung .
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dan upaya-upaya untuk mengatasinya dalam pelaksanaan Peraturan Perundangan tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Dengan mengetahui kendala-kendala yang terjadi di dalam pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 9/1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 15/1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 1/1998 di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung dapat memberikan alternatif

- b. Untuk mengantisipasi secara lebih awal timbulnya masalah pertanahan di masa yang akan datang.
- c. Untuk menambah pengetahuan di bidang pertanahan dan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan dan pengetahuan khususnya di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian dan pembahasan bab-bab sebelumnya tentang pelaksanaan peningkatan hak atas tanah untuk RSS dan RS di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan peningkatan hak atas tanah untuk RSS dan RS di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung belum efektif karena dari 1.965 unit RSS dan RS dengan sertipikat hak guna bangunan yang telah dibangun, baru 67 bidang atau 3,41 % yang telah ditingkatkan haknya dengan sertipikat hak milik.
2. Kendala yang menghambat pelaksanaan peningkatan atas tanah untuk RSS dan RS antara lain :

Faktor Intern

Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung

- 1). Adanya biaya-biaya lain di luar yang ditetapkan yang jumlahnya sangat memberatkan pemilik RSS dan RS sehingga mengakibatkan masyarakat enggan untuk meningkatkan hak atas tanahnya. Sedangkan menurut peraturan yang telah ditetapkan untuk peningkatan hak atas tanah tidak memerlukan biaya.

- 2). Prosedur peningkatan hak atas tanah tidak dijelaskan secara transparan.
- 3). Dalam hal waktu penyelesaian dari mulai permohonan sampai selesainya sertipikat dirasakan masih lamban, dimana menurut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 110-7155 tanggal 30 September 1998 proses peningkatan hak atas tanah adalah 3 hari kerja tetapi diselesaikan dalam waktu 12 sampai dengan 18 hari kerja.

b. Faktor Ekstern

1). Pada Bank Tabungan Negara

Menyangkut kredit kepemilikan yang belum lunas sehingga mempersulit masyarakat pemilik RSS dan RS yang akan meningkatkan hak atas tanahnya karena sertipikat ditahan sebagai jaminan kredit. Hal ini diakibatkan karena adanya perjanjian pada waktu penandatanganan akta-akta kepemilikan RSS dan RS, sehingga untuk bisa meningkatkan haknya maka akan terkena biaya perubahan akta-akta pada PPAT.

2). Pada PPAT

Mahalnya biaya perubahan akta-akta pada PPAT, dimana biaya yang harus dikeluarkan untuk perubahan akta jual beli, akta perjanjian akad kredit dan surat kuasa memasang hak tanggungan akibat adanya peningkatan hak atas tanah jumlahnya sebesar Rp. 200.000. Sehingga untuk perubahan akta-

akta dari hak guna bangunan menjadi hak milik sangat memberatkan pemilik RSS dan RS yang sebagian besar adalah masyarakat berpenghasilan rendah.

3). Pada Masyarakat

- a. Adanya anggapan dari masyarakat bahwa mengurus sertipikat tanah di BPN terkesan rumit dan mahal sehingga mereka enggan meningkatkan hak atas tanahnya.
- b. Banyak masyarakat yang mengurus peningkatan hak atas tanahnya melalui perantara, sehingga biaya yang dikeluarkan menjadi lebih mahal. Padahal untuk proses peningkatan hak atas tanah tidak lagi memerlukan biaya.

3. Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan peningkatan atas tanah untuk RSS dan RS antara lain :

a. Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung

Dengan memberikan informasi kepada masyarakat bahwa peningkatan hak atas tanah tersebut pengurusannya tidak perlu melalui perantara, karena apabila melalui perantara akan menyebabkan biaya yang tinggi dan waktu yang lebih lama.

b. Pada Bank Tabungan Negara Cabang Bandar Lampung

Sedangkan upaya-upaya yang dilakukan oleh BTN untuk mengatasi kendala-kendala dalam proses peningkatan hak atas tanah adalah dengan memberikan informasi kepada masyarakat pada saat akan dilaksanakan penandatanganan akta-akta bukti kepemilikan RSS dan RS. Bahwa RSS dan RS yang akan dimiliki tersebut status hak atas tanahnya dapat ditingkatkan dari hak guna bangunan menjadi hak milik walaupun kredit kepemilikannya belum lunas.

B. S a r a n

1. Hendaknya aparat Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan menghilangkan biaya-biaya lain, karena untuk proses peningkatan hak atas tanah tidak memerlukan biaya. Selain itu perlu lebih disosialisasikan mengenai peraturan peningkatan hak atas tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan cara penyuluhan kepada masyarakat. Sehingga dengan demikian diharapkan masyarakat pemilik RSS dan RS dapat lebih berminat untuk meningkatkan hak atas tanahnya.
2. Sebenarnya proses peningkatan hak atas tanah bagi pemilik RSS dan RS yang belum melunasi kredit kepemilikannya dapat dilakukan tanpa harus merubah akta-akta tersebut, karena pemilik hak atas tanahnya tidak beralih. Apabila sertipikat HGB tersebut masih disimpan oleh bank sebagai jaminan, maka pihak bank dapat

meminjamkan sertipikat tersebut kepada pemilik RSS dan RS yang akan meningkatkan hak atas tanahnya tersebut menjadi hak milik. Jika bank meragukan itikad baik dari pemilik RSS dan RS yang akan meningkatkan hak atas tanahnya, maka proses tersebut dapat diurus oleh bank dalam hal ini BTN.

3. Perlu adanya peran serta masyarakat dalam pelaksanaan peningkatan hak atas tanah di kawasan perumahan RSS dan RS di Kecamatan Kedaton, yaitu dengan mengurus sendiri peningkatan hak atas tanahnya tanpa melalui perantara

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1997), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta: Rineka Cipta.
- Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat (1995), Himpunan Pidato Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tahun 1995.
- Buletin Sandi, Edisi XIII/2000, Senat Mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Gautama, Sudargo (1984), Komentor Atas Undang-Undang Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa Menyewa, Bandung: Alumni.
- Hamzah Andi, et all, (1992), Dasar-dasar Hukum Perumahan, Jakarta: Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi (1999), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi (2000), Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- Marsono (1995), Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan di Bidang Perumahan dan Pemukiman, Jakarta: Djambatan.
- Pedoman Penulisan Skripsi (1996), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi (1989), Metode Penelitian Survey,