

**LAKSANAAN PENDAFTARAN PENINGKATAN HAK MENURUT KEPUTUSAN  
MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 6 TAHUN 1998 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG  
PROVINSI JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**DENDY HERLAN**

**NIM : 9761193**

## INTISARI

Dalam rangka reformasi bidang pertanahan/Agraria, saat ini telah dilaksanakan berbagai kebijakan baru. Antara lain upaya peningkatan pemberian Hak Atas Tanah dengan suatu kebijakan yang berorientasi untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memberikan jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah untuk rumah tinggal dengan status Hak Milik, yaitu dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 Tahun 1998. Namun demikian dalam keputusan ini belum diatur lebih lanjut tentang petunjuk pelaksanaannya. Sehingga peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian disalah satu Kantor Pertanahan yaitu Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan dilapangan, besarnya peningkatan jumlah permohonan dan kendala yang dihadapi dilapangan dalam pelaksanaannya serta upaya-upaya yang telah dilakukan selama ini oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Metode yang digunakan adalah metode deskriptip dengan teknik komperatif yang menekankan pada kualitatif. Teknik pengumpulan data meliputi Studi dokumentasi dan wawancara. Sedang penyajian dan analisis data digunakan teknik kualitatif dan tabulasi perbandingan frekwensi. Dimana besarnya jumlah peningkatan sertipikat Hak Milik dari proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik setelah berlakunya keputusan ini dinyatakan dalam prosen.

Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan pendaftaran peningkatan HGB menjadi Hak Milik menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah dengan kebijakan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung itu sendiri. Dan Sejak berlakunya keputusan tersebut terjadi lonjakan permohonan yang sangat tinggi yaitu mencapai 236 %, dan peningkatan paling tinggi terjadi pada permohonan yang luasnya  $\leq 200 \text{ m}^2$  yaitu mencapai 373,5 %.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>LEMBAR JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR MOTO</b> .....	iii
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>INTISARI</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	x
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Pembatasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	13
C. Anggapan Dasar.....	18
D. Batasan Operasional.....	18
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	

C. Populasi dan Sampel.....	21
D. Jenis Data dan Sumber Data.....	21
E. Teknik Pengumpulan Data .....	22
F. Teknik Analisa Data .....	23

#### **BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

A. Letak dan Wilayah Administrasi Daerah.....	25
B. Keadaan Fisik Wilayah.....	27
C. Keadaan Sosial Ekonomi.....	29
D. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bandung .....	31

#### **BAB V HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

A. Hasil Penelitian.....	37
1. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peningkatan Hak.....	37
2. Produk Sertipikat Hak Milik dari Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik .....	60
B. Analisis Data.....	63
1. Analisis Pelaksanaan Proses Pendaftaran Peningkatan Hak di Kantor Pertanahan Kota Bandung .....	63
2. Analisis Produk Sertipikat Hak Milik dari Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik .....	67

#### **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	75
B. Saran .....	77

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan sarana yang amat penting bagi kehidupan manusia. Manusia banyak menggantungkan kehidupannya pada tanah, baik untuk mata pencaharian maupun tempat tinggal. Pada kenyataan kehidupan dimasyarakat, orang akan senantiasa berusaha untuk mempertahankan sejenkal tanahnya. Dalam Pasal 2 UU No.5 Tahun 1960 yang merupakan penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Pemerintah mengatur hubungan manusia dengan tanah dan hubungan manusia dengan manusia tentang tanah dan segala perbuatan hukum mengenai tanah dengan berbagai peraturan dan kebijaksanaan pertanahan. Kewenangan untuk mengatur diperoleh atau bersumber pada penguasaan negara terhadap bumi ( termasuk tanah ), air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Undang Undang Pokok Agraria mengandung nilai-nilai kerakyatan sebagaimana tersebut dalam pasal 2 ayat (3) bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara digunakan untuk mencapai sebesar besar kemakmuran rakyat. Selama ini pelaksanaannya sangat dipengaruhi dan diwarnai oleh sistem politik pada saat itu, sehingga keberpihakan kepada rakyat kecil kurang mendapat perhatian yang memadai (Buletin Sandi STPN,1998:8). Pada saat ini bidang pertanahan/keagrariaan telah melaksanakan berbagai

peningkatan hak atas tanah. Kebijakan tersebut memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam pemberian jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah untuk rumah tempat tinggalnya dengan status Hak Milik.

Rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia. Dalam kehidupan bermasyarakat, rumah merupakan cerminan jati diri manusia baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal cenderung terus berkembang, baik dipedesaan maupun diperkotaan. Perkembangan kebutuhan rumah di perkotaan tumbuh lebih cepat. Hal ini tercermin adanya pembangunan perumahan-perumahan di perkotaan, utamanya kota-kota besar seperti Bandung.

Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, disamping pembangunan oleh perorangan anggota masyarakat, Pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, kebijaksanaan pembangunannya diserahkan pada Perum Perumnas yang didasarkan PP No.12 Tahun 1988 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional. Dalam upaya peningkatan dan pengembangan serta perluasan jangkauan pelayanan pengadaan perumahan perlu memperhatikan kemampuan masyarakat untuk dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggal dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang didukung Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), dan pada pihak swasta dilaksanakan oleh para pengembang Perumahan (Developer). Pembangunan perumahan yang

(Badan Hukum) yang menyediakan kapling siap bangun (KSB) bagi masyarakat yang membutuhkan tanah untuk membangun rumah.

Sistem pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilaksanakan oleh Badan Hukum, status tanahnya tidak boleh dipunyai dengan Hak Milik. Oleh karenanya hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Guna Bangunan. Apabila perumahan tersebut telah dipasarkan dan dibeli oleh masyarakat, maka dialihkan dengan hak guna-bangunan sebagian. Status hak atas tanah ini tidak sesuai dengan prinsip Hukum Tanah Nasional sebagaimana diatur dalam UUPA pasal 21 ayat (1) yang menyediakan hak milik bagi perseorangan WNI.

Dalam rangka melaksanakan kebijakan pemberian kepastian hukum kepada perseorangan WNI akan kelangsungan hak atas tanahnya yang dipergunakan untuk rumah tinggal, maka diterbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Rumah tinggal yang dimaksud dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 adalah bagi tanah yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang dapat langsung diberikan hak milik dengan cara mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Pasal 3 ayat (1) huruf (b) bahwa untuk pemberian hak milik atas tanah non

Sebelum dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, permohonan pendaftaran peningkatan hak sangat jarang ditemui di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Setelah dikeluarkannya keputusan tersebut, terjadi peningkatan permohonan pendaftaran peningkatan hak.

Hal inilah yang mendorong penulis ingin meneliti dengan judul :

**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN PENINGKATAN HAK MENURUT KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 1998 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT”**

**B. Permasalahan**

Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tidak disebutkan mekanisme pelaksanaan dan jangka waktu penyelesaian, sehingga dalam pelaksanaannya tergantung kebijakan Kantor Pertanahan masing-masing. Dengan demikian Kantor Pertanahan akan menetapkan kebijakan tentang pelaksanaan proses pendaftaran peningkatan hak sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, demikian pula dengan Kantor Pertanahan Kota Bandung, tentunya dalam pelaksanaan khususnya mengenai proses pendaftaran peningkatan hak ini.

Dari materi serta hal-hal tersebut diatas, maka penulis merumuskan



1. Bagaimana pelaksanaan proses pendaftaran peningkatan hak berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kota Bandung ?
2. Berapa besar peningkatan permohonan hak dari Hak Guna Bangunan ke Hak Milik setelah berlakunya Keputusan tersebut di Kantor Pertanahan Kota Bandung ?

### **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat terbatasnya waktu dan tenaga, maka dalam penelitian ini penyusun membatasi permasalahan hanya mengenai pendaftaran peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal yang luas tanahnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang dan besarnya peningkatan permohonan hak di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Obyek penelitian yang diteliti dibatasi dalam kurun waktu dua tahun yaitu satu tahun sebelum dan satu tahun sesudah ditetapkan dan dilaksanakannya Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, yaitu mulai bulan Juli 1997 s/d Juni 1998 dan bulan Juli 1998 s/d Juni 1999.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### *1. Tujuan Penelitian*

- 1.1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran peningkatan hak dari hak guna banguna menjadi hak milik sesuai dengan Keputusan Menteri

- 1.2. Untuk mengetahui dampak Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 terhadap pendaftaran peningkatan hak di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

## *2. Kegunaan Penelitian*

- 2.1. Sebagai bahan kajian pertanahan tentang hak-hak atas tanah khususnya dalam proses peningkatan hak atas tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998.
- 2.2. Hasil dari penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan masukan tentang pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kota Bandung berkaitan dengan tugas pelayanan pertanahan kepada masyarakat, dan menjadi bahan evaluasi bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai organisasi pembuat kebijaksanaan di bidang pertanahan.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Terbukti bahwa Pelaksanaan proses pendaftaran peningkatan hak berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kota Bandung lebih lanjut dilaksanakan dengan kebijaksanaan Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Kebijakan-kebijakan tersebut antara lain pada :

- a. Prosedur pemberian Hak Milik atas Tanah untuk rumah tinggal terbagi atas tiga bagian utama dalam pelayanan, yaitu :
  - Luas  $\leq 200$  m<sup>2</sup> untuk rumah tinggal yang dibangun secara massal/kompleks perumahan ditempuh tidak melalui proses penetapan uang pemasukan kepada Negara.
  - Luas  $\leq 200$  m<sup>2</sup> untuk rumah tinggal yang dibangun diluar kompleks perumahan ditempuh melalui proses Penetapan uang Pemasukan kepada Negara.

- b. Surat Pemberitahuan penetapan uang pemasukan kepada Negara ditetapkan dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Hak Atas Tanah.
- c. Pemberian Hak Milik atas Tanah luas  $\leq 200 \text{ m}^2$  setipikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Sedangkan pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kota Bandung secara efektif mulai pada bulan Juli 1998, mengingat mengenai penetapan uang pemasukannya adalah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Juli 1998.

Adapun kendala-kendala yang dihadapi :

- Tidak ada sanksi yang jelas jika pemohon terlambat memenuhi kewajiban melunasi uang pemasukannya kepada Negara.
- Tidak diperbolehkan adanya pemeriksaan lapangan mengenai penggunaan tanahnya.

Sedangkan upaya-upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah dengan cara :

- Untuk menyetero uang pemasukan kepada negara diberikan jangka waktu tiga bulan sejak tanggal surat pemberitahuan penetapan uang

- Jika terjadi keterlambatan dalam menyetor uang pemasukan, atas dasar permohonan yang bersangkutan akan diberikan perpanjangan waktu selama tiga bulan lagi.
  - Diadakan pengecekan fisik dilapangan tentang penggunaan tanah terhadap permohonan yang berada dikawasan perdagangan. Jika secara de-fakto menunjukkan bahwa bangunan bukan sebagai tempat tinggal, maka permohonan akan ditolak.
2. Dengan berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 terjadi peningkatan jumlah permohonan pendaftaran peningkatan hak yang sangat tinggi, yaitu sebesar 236 %. Hal ini disebabkan karena :
- Prosedur permohonan pendaftarannya mudah karena hanya dilaksanakan di Kantor Pertanahan.
  - Biayanya murah yaitu untuk luas  $\leq 200 \text{ m}^2$  sebesar 0% dan untuk luas  $> 200 \text{ m}^2$  s/d  $600 \text{ m}^2$  sebesar 2% dari NJOP.
  - Waktu penyelesaian relatif cepat yaitu untuk luas  $\leq 200 \text{ m}^2$  selama satu minggu dan untuk luas  $> 200 \text{ m}^2$  s/d  $600 \text{ m}^2$  selama satu Bulan.

## **B. Saran**

Dari hasil penelitian, maka dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Agar terjadi kesamaan dalam rangka pelayanan Pendaftaran Peningkatan Hak menurut Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1998, perlu segera diterbitkan Mekanisme proses pelaksanaannya.

2. Dalam rangka pelayanan Pendaftaran Peningkatan Hak yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Bandung, perlu menentukan jangka waktu yang pasti untuk menyelesaikan pekerjaan Pendaftaran Peningkatan Hak dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas.
3. Agar tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari, perlu penjabaran lebih lanjut dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, terhadap permohonan yang dianggap perlu untuk diadakan pengecekan lapangan, utamanya jika permohonan tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.
4. Terhadap permohonan peningkatan hak yang luasnya  $> 200$  s/d  $600 \text{ m}^2$  ada kewajiban pemohon untuk membayar uang pemasukan kepada Negara. Dalam penetapan pemberitahuan uang pemasukan, harus ada ketegasan sanksi hukum yang mengikat apabila pemohon lalai untuk menyetor uang pemasukan sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996). Pedoman Penulisan Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi, (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta : PT.Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, (1996), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Jakarta : Djambatan.
- \_\_\_\_\_ (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RS/RSS.
- 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 Negari 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 Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata-cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.
- Surat Kepala BPN 28 Nopember 1991 Nomor 560-4027 tentang Pensertipikatan Tanah/Kapling Perum Perumnas yang sudah dibangun.

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

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman.