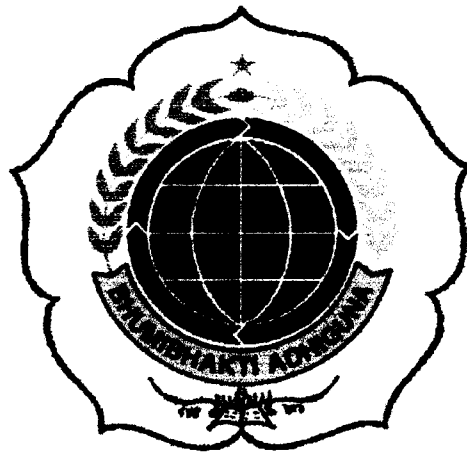


**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
UNTUK RUMAH TINGGAL YANG TELAH DIBELI OLEH
PEGAWAI NEGERI DARI PEMERINTAH
DI KABUPATEN SLEMAN
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



oleh:

**S A R N O
NIM. 02111960/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pendaftaran hak Milik atas tanah untuk Rumah Negara golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri di lingkungan Univeritas Negeri Yogyakarta (UNY) Departemen Pendidikan Nasional. Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan para pegawai negeri, pemerintah membangun dan menyediakan Rumah Negara bagi para pegawai negeri sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara. Rumah Negara golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah dapat dimohonkan hak Milik atas tanahnya berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 (KMNA/KBPN No 2 Tahun 1998) tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, yaitu metode yang dilakukan untuk menggambarkan proses atau peristiwa yang sedang berlangsung pada masa kini. Unit analisis dari penelitian ini adalah proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk Rumah Negara golongan III di lingkungan UNY Departemen Pendidikan Nasional. Data yang dihimpun adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan kepustakaan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, diperoleh bahwa pelaksanaan pendaftaran hak Milik atas tanah untuk Rumah Negara golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri di lingkungan UNY Departemen Pendidikan Nasional telah sesuai dengan KMNA/KBPN No 2 Tahun 1998. Kebijakan yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman bahwa proses penyelesaiannya tidak lebih dari 30 hari, meskipun hal tersebut tidak diatur oleh KMNA/KBPN No 2 Tahun 1998. Selain itu, pengenaan biaya Uang Administrasi, BPHTB, dan Uang Pemasukan adalah sebesar Rp.0,00 (nol rupiah) berdasarkan PMA/KBPN No 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan PP No 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Kendala yang dihadapi adalah bahwa pemohon-tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman melainkan dengan kuasa/perantara pihak ketiga. Hal ini mengakibatkan lambatnya proses kelengkapan berkas permohonan dan tidak transparannya biaya-biaya yang dibebankan kepada pemohon. Berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, penelitian ini menyarankan agar dilakukan penyuluhan yang lebih optimal mengenai pelaksanaan pendaftaran hak Milik atas Tanah untuk Rumah Negara golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui proses pemberian hak Milik Rumah Negara golongan III.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	Viii
DAFTAR LAMPIRAN	Ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran.....	17
C. Batasan Operasional.....	20
BAB III METODE PENELITIAN	22
A. Metode Penelitian	22
B. Lokasi Penelitian	22
C. Unit Analisis Data	23
D. Jenis dan Sumber Data.....	23
E. Teknik Pengumpulan Data	24
F. Teknik Analisis Data	25
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	26
A. Geografi	26
B. Keadaan Wilayah Kabupaten Sleman.....	28
C. Keadaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	29

BAB V HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	32
A. Penjualan Rumah Negara Golongan III di Daerah Penelitian (UNY).....	31
B. Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	40
C. Kendala Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	51
BAB VI Kesimpulan dan Saran.....	53
A. Kesimpulan	53
B. Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA	
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan manusia yang utama baik sebagai tempat tinggal maupun tempat bermasyarakat. Di satu sisi, luas tanah yang tidak pernah bertambah dengan jumlah manusia yang tinggal dan hidup di atasnya terus bertambah menyebabkan kebutuhan yang tinggi atas tanah, sehingga setiap manusia menginginkan untuk menguasai dan memiliki tanah dengan hak yang dilindungi secara hukum. Sepanjang sejarah manusia, masalah yang berkaitan dengan pertanahan sering menimbulkan konflik, mulai dari penguasaan hak sampai persolalan perpindahan hak itu sendiri. Hal ini disebabkan karena tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal manusia, melainkan juga sebagai faktor produksi dan pilar bangunan sosial yang utama. Untuk menghindari masalah pertanahan tersebut, negara sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi diberi kewenangan di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria, yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang harus dapat dirasakan oleh seluruh rakyat Indonesia, demikian juga halnya dengan pembangunan perumahan dan permukiman. Sehubungan hal tersebut, pemerintah secara terus menerus berusaha mencukupi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan dan permukiman bagi masyarakat, khususnya pegawai negeri.

Pengadaan rumah negara golongan III yang berjumlah 148 bidang di lingkungan Universitas Negeri Yogyakarta, baik yang sudah lunas ataupun yang masih dalam proses sewa bagi pegawai negeri yang dilakukan oleh Pemerintah khususnya di lingkungan Universitas Negeri Yogyakarta bertujuan untuk membantu para pegawai negeri mendapatkan tempat tinggal, selain memberikan gaji dan tunjangan lainnya agar kesejahteraan pegawai negeri dapat tercapai. Pengadaan rumah diberikan kepada pegawai negeri dan pejabat pemerintah atau pejabat negara selama yang bersangkutan masih berstatus pegawai negeri berupa rumah negara. Untuk pengaturan rumah Negara, pemerintah

mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 (PP 40 Tahun 1994) tentang Rumah Negara.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, pemerintah mempunyai kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 Ayat (1) UUPA). Untuk itu, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 2 Tahun 1998 (KMNA/KBPN No 2 Tahun 1998) tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah. Kebijakan ini dikeluarkan dalam rangka mengusahakan pemilikan tanah yang berkepastian hak bagi pegawai negeri. Tanah Hak Guna Bangunan dan atau Hak Pakai yang di atasnya berdiri rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah, yang masih ada jangka waktunya maupun yang sudah habis jangka waktunya dan masih dimiliki oleh pegawai negeri yang bersangkutan, dengan KMNA/KBPN No 2 Tahun 1998 di berikan Hak Milik kepada pegawai negeri atau kepada ahli warisnya.

Di Kabupaten Sleman, terdapat Rumah Negara golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri dan telah didaftarkan Hak Miliknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah diatur dalam KMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1998, sedangkan pelaksanaan

pendaftaran tanahnya dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian di atas, penulis bermaksud untuk meneliti dan menulis skripsi dengan judul:

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL YANG TELAH DIBELI OLEH PEGAWAI NEGERI DARI PEMERINTAH DI KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.

B. Perumusan Masalah

Pendaftaran Rumah Negara golongan III dilakukan oleh Pemerintah sebagai salah satu usaha membantu pegawai negeri dalam memperoleh jaminan kepastian hukum Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah proses pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya di lingkungan Universitas Negeri Yogyakarta telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli

oleh pegawai negeri diKabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya dilingkungan Universitas Negeri Yogyakarta?

C. Batasan Masalah

Penyusun membatasi permasalahan hanya pada pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah negara golongan III aset Pemerintah di lingkungan UNY Departemen Pendidikan Nasional yang telah dibeli oleh pegawai negeri sejak Tahun 2001 sampai dengan Tahun 2006.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian:

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. mengetahui pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk Rumah Negara golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri dilingkungan UNY Departemen Pendidikan Nasional;
- b. mengetahui kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah negara golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah di lingkungan UNY Departemen Pendidikan Nasional.

2. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, maka harapan penulis dapat berguna:

- a. sebagai bahan masukan dan informasi bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan kebijaksanaan di bidang pertanahan khususnya dalam hal pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah;
- b. sebagai tambahan perbendaharaan dan wawasan terhadap lingkup studi pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah, terutama dalam hal pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah negara golongan III yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah diuraikan dalam pembahasan bab-bab sebelumnya tentang pelaksanaan penjualan rumah negara golongan III dan pendaftaran hak atas tanah untuk rumah negara golongan III menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk rumah negara golongan III menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang dilaksanakan berdasarkan KMNA/KBPN No 2 Tahun 1998 sudah sesuai walaupun tidak semua dapat dilaksanakan bukan berarti membawa dampak yang buruk namun dapat membawa kearah yang lebih baik ;
2. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan KMNA/KBPN No 2 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yaitu pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk mengurus permohonannya, namun melalui perantara atau pihak ketiga.

B. Saran

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman seyogyanya melaksanakan penyuluhan kepada masyarakat, agar masyarakat dapat mengetahui secara langsung pentingnya pengurusan Sertipikat HAT khususnya rumah negara golongan III. Agar masyarakat sadar bahwa pengurusan secara langsung lebih menguntungkan dari pada pengurusan lewat perantara atau pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1997), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta;
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan , (1990), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta;
- Harsono Boedi (2002) *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta;
- Irawati Singarimbun, (1995), *Metode Penelitian Survai LP3ES*, Jakarta
- S T P N, (2003), *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, STPN, Yogyakarta;
- Singarimbun Masri dan Efendi Sofian, (1995), *Metode Penelitian Survai, LP3ES*, Jakarta;
- Sumadi Suryabrata, (1983), *Metodologi Penelitian Rajawali Pers* Jakarta
- Soejono dan Abdurrahman, (1998). *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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;

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 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan;