

**TINGKAT KEBERHASILAN PELAKSANAAN
PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK
UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA DAN RUMAH SEDERHANA
DI KECAMATAN KARANG TENGAH KABUPATEN CIANJUR
PROPINSI JAWA BARAT**

Skripsi

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh:
BANGKIT HAULIAN DONGORAN
NIM. 9871338

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2002**

INTISARI

Dalam rangka reformasi di bidang pertanahan/ agraria, telah dilakukan penyempurnaan peraturan-peraturan di bidang pertanahan untuk memperlancar dan mempercepat pelayanan di bidang pertanahan khususnya untuk mendukung pemilikan tanah untuk RSS dan RS yang berkepastian hukum secara merata dan menjangkau masyarakat. Salah satunya adalah dengan dikeluarkannya Keputusan MNA/ KBPN No. 9 Tahun 1997 dan Keputusan MNA/ KBPN No. 15 Tahun 1997 dan Keputusan MNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS dan RS. Akan tetapi dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala karena peraturan ini belum tersosialisasi dengan baik. Penelitian ini ingin mengungkap permasalahan tentang Tingkat Keberhasilan Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur Propinsi Jawa Barat dengan rumusan permasalahan 1. Bagaimanakah tingkat keberhasilan pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur ? 2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perubahan hak atas tanah tersebut ?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode diskriptif dengan pendekatan kualitatif. Populasinya adalah seluruh bidang tanah RSS dan RS yang belum maupun yang sudah diubah haknya yaitu sebanyak 2424 bidang. Sedangkan teknik pengambilan sampel dilakukan dengan teknik proporsional random sampling, dimana sampel diambil sebanyak 10% dari 2424 yaitu 243 sampel, kemudian diambil secara random dari 2424 tersebut sampai diperoleh 243 sampel yang telah ditetapkan. Sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara dokumentasi, wawancara, kuisioner, kemudian dianalisa dengan bantuan tabulasi.

Berdasarkan hasil penelitian dan pengolahan data, diketahui bahwa tingkat keberhasilan pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RSS dan RS di kecamatan Karang Tengah adalah rendah, dimana dari 2424 unit RSS dan RS yang telah dibangun hanya 377 atau 15,55 % yang telah diubah haknya. Hal ini terbentur pada beberapa kendala yaitu waktu pengurusan yang lama, prosedur yang rumit, kredit pemilikan RSS dan RS yang belum lunas serta biaya yang tinggi. Diantara kendala tersebut yang paling berpengaruh terhadap pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah masih banyak pemilik RSS dan RS yang belum melunasi kreditnya. Padahal untuk merubah haknya dapat dilakukan walaupun kreditnya belum dilunasi, namun diperlukan peran serta aktif dan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat hak milik atas tanah, sehingga pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kecamatan Karang Tengah untuk masa mendatang akan semakin meningkat.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	13
C. Hipotesis	19
D. Batasan Operasional	19

B. Lokasi Penelitian	21
C. Populasi dan Sampel	21
D. Jenis Data dan Sumber Data.....	23
E. Teknik Pengumpulan Data	24
F. Teknis Analisa Data	25

BAB IV GAMBARAN DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah.....	28
B. Keadaan Sosial Ekonomi.....	31

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pembangunan RSS dan RS di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur.....	35
B. Penyebaran dan Luas Tanah yang Digunakan untuk Pembangunan RSS dan RS di Kecamatan Karang Tengah.....	38
C. Tata Cara Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur.....	40
D. Tingkat Keberhasilan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Karang Tengah.....	42
E. Kendala-Kendala yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS	47

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	60
B. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA	65
-----------------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

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

“Perumahan dan permukiman 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 kehidupan dan penghidupan masyarakat”.

Pembangunan perumahan manfaatnya harus dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat Indonesia khususnya masyarakat golongan ekonomi lemah secara adil

dan merata, karena mereka lebih sulit dalam memperoleh fasilitas rumah yang layak. Hal ini disebabkan tidak semua masyarakat merasa mampu untuk membeli atau membangun rumah sendiri, maka pemerintah berusaha untuk memenuhi kebutuhan pokok rakyat tersebut, diantaranya dengan memperbanyak pembangunan perumahan yang memenuhi syarat kesehatan dan kesejahteraan keluarga dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat.

Pemerintah dalam mewujudkan hal tersebut di atas, maka ditekankan pada pembangunan perumahan rumah sangat sederhana dan rumah sederhana yang selanjutnya disingkat namanya menjadi RSS dan RS, yang dibangun dengan bahan sederhana tetapi kuat untuk memenuhi persyaratan teknik bangunan dan kesehatan. Selain itu untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah masih terus berupaya memberikan kemudahan-kemudahan dalam memperoleh fasilitas perumahan dan jaminan kepastian hukum hak atas tanahnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah khususnya untuk RSS dan RS diberikan dengan hak guna bangunan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan Jo Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 506-4027 tanggal 28 Nopember 1991 tentang Pensertipikatan Tanah Kapling Perum Perumnas yang Sudah Dibangun. Hak guna bangunan yang diberikan tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan

dan Hak Pakai Atas Tanah diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk paling lama 20 tahun sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama.

Hak guna bangunan yang diberikan untuk perumahan RSS dan RS dirasakan memberatkan, karena pemilik RSS dan RS sebagian besar adalah masyarakat golongan ekonomi lemah, oleh karena itu untuk membantu masyarakat tersebut agar dapat memiliki RSS atau RS dengan status hak guna bangunan, maka pemerintah memberikan perumahan RSS dan RS melalui kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara.

Reformasi pertanahan/ agraria yang sedang berjalan saat ini, sebagai tindak lanjutnya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional telah melakukan penyempurnaan peraturan-peraturan di bidang pertanahan untuk memperlancar dan mempercepat pelayanan di bidang pertanahan, khususnya untuk mendukung pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hukum secara merata dan menjangkau masyarakat golongan ekonomi lemah. Salah satunya adalah dengan dikeluarkannya 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 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana.

Dikeluarkannya peraturan tersebut, diharapkan dapat meningkatkan pemilikan tanah yang berkepastian hukum secara merata khususnya bagi tanah perumahan RSS dan RS yang pemiliknya berasal dari masyarakat golongan ekonomi lemah. Namun kenyataannya di lapangan masih banyak pemilik RSS dan RS yang belum mempergunakan kemudahan yang diberikan pemerintah melalui KMNA/KBPN No. 9 Tahun 1997 Jis KMNA/KBPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 tersebut untuk merubah hak atas tanahnya dari hak guna bangunan menjadi hak milik. Hal ini karena beberapa sebab misalnya masyarakat masih beranggapan bahwa biayanya terlalu tinggi karena adanya biaya-biaya lain diluar ketentuan resmi yang telah ditetapkan, prosedur yang panjang, dan jangka waktu yang lama, serta kurangnya pengetahuan masyarakat tentang kemudahan yang diberikan sehingga menyebabkan banyak pemilik RSS dan RS yang belum merubah hak guna bangunannya menjadi hak milik.

Kecamatan Karang Tengah merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Cianjur yang tingkat pertumbuhan permukimannya tinggi, hal ini disebabkan karena banyaknya perusahaan pengembang perumahan termasuk Perum Perumnas yang melaksanakan pembangunan perumahan di Kecamatan Karang Tengah. Berdasarkan informasi dari Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur bahwa perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur masih sedikit belum ada/ pernah dilakukan penelitian terhadap pelaksanaan perubahan hak atas tanah tersebut.

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

“TINGKAT KEBERHASILAN PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA DAN RUMAH SEDERHANA DI KECAMATAN KARANG TENGAH KABUPATEN CIANJUR PROVINSI JAWA BARAT”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah tingkat keberhasilan pelaksanaan KMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1997 Jis KMNA/ KBPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/ KBPN No. 1 Tahun 1998 di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur ?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut ?

C. Batasan Masalah

1. Mengenai pelaksanaan KMNA/ KBPN No. 9 tahun 1997 Jis KMNA/KBPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur.

2. Hasil pelaksanaan KMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1997 Jis KMNA/KBPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur dilihat dari sertipikat hak milik yang telah diterbitkan sebagai perubahan dari sertipikat hak guna bangunan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Ingin mengetahui tingkat keberhasilan pelaksanaan KMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1997 Jis KMNA/KBPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan KMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1997 Jis KMNA/KBPN No. 15 tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Dengan mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan KMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1997 Jis KMNA/KBPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur, dapat memberikan alternatif pemecahan masalah dalam pelaksanaan keputusan tersebut.
- b. Sebagai bahan kajian pertanahan tentang hak-hak atas tanah khususnya dalam proses perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur adalah rendah karena dari 2424 unit RSS dan RS dengan sertipikat hak guna bangunan yang telah dibangun, hanya 377 bidang 15,55 % yang telah dirubah haknya menjadi hak milik.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RSS dan RS adalah sebagai berikut:
 - a. Kendala Intern

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur

- 1). Adanya biaya-biaya lain di luar yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur yang jumlahnya sangat memberatkan pemilik RSS dan RS sehingga mengakibatkan masyarakat enggan untuk merubah hak

atas tanahnya. Sedangkan menurut peraturan yang telah ditetapkan untuk perubahan hak tersebut tidak memerlukan biaya.

- 2). Prosedur dan biaya yang harus dikeluarkan pemohon dalam proses perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik tidak dijelaskan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur secara transparan.
- 3). Waktu penyelesaian mulai permohonan sampai selesainya sertipikat dirasakan masih lamban, karena proses perubahan hak tersebut sederhana bisa diselesaikan satu hari, akan tetapi kenyataannya sampai tiga minggu baru selesai.

b. Kendala Ekstern

1). Pada Bank Tabungan Negara

Kredit pemilikan yang belum lunas sehingga mempersulit masyarakat pemilik RSS dan RS yang akan merubah hak atas tanah karena sertipikat hak guna bangunannya masih di tahan sebagai jaminan kredit. Hal ini diakibatkan karena adanya perjanjian pada waktu penandatanganan akta-akta kepemilikan RSS dan RS, sehingga untuk dapat merubah hak atas tanahnya 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 pengakuan utang, akta perjanjian akad kredit dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan akibat adanya perubahan hak atas tanah yang jumlahnya sebesar Rp. 250.000. 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 untuk merubah hak atas tanahnya.
- b. Banyak masyarakat yang mengurus perubahan hak atas tanahnya melalui perantara, sehingga biaya yang dikeluarkan menjadi lebih mahal, padahal sebenarnya untuk perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RSS dan RS tidak ada biaya.

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

a. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur

Memberikan informasi kepada masyarakat bahwa perubahan 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 Cianjur

Memberikan informasi kepada masyarakat pada saat akan dilaksanakan penandatanganan akta-akta bukti kepemilikan RSS dan RS yang akan dimiliki tersebut status hak atas tanahnya dapat dirubah dari hak guna bangunan menjadi hak milik walaupun kredit kepemilikannya belum lunas.

B. Saran

1. Hendaknya aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan menghilangkan pungutan-pungutan yang tidak resmi. Selain itu perlu lebih disosialisasikan mengenai peraturan perubahan hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat dilakukan dengan cara penyuluhan kepada masyarakat, sehingga dengan demikian diharapkan masyarakat pemilik RSS dan RS lebih berminat untuk meningkatkan hak atas tanahnya.

2. Sebenarnya proses perubahan hak atas tanah bagi pemilik RSS dan RS yang belum melunasi kredit pemilikan rumahnya dapat dilakukan tanpa harus merubah akta-akta tersebut, karena pemilik hak atas tanahnya tidak beralih atau tidak berubah. Apabila sertifikat hak guna bangunannya tersebut masih ditahan oleh bank sebagai jaminan, maka pihak bank dapat meminjamkan sertifikat tersebut kepada pemilik RSS dan RS yang akan merubah hak guna bangunannya menjadi hak milik. Jika meragukan itikad baik dari pemilik RSS dan RS yang akan merubah hak atas tanahnya, maka proses tersebut dapat diurus sendiri oleh bank dalam hal ini Bank Tabungan Negara.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur sebaiknya membuat bagan alir proses perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik yang transparan dan lengkap dengan perincian waktu dan biaya yang harus dikeluarkan oleh pemilik RSS dan RS sehingga dapat memudahkan masyarakat dalam mengurus perubahannya.
4. Perlunya adanya peran serta masyarakat dalam pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik di kawasan perumahan RSS dan RS di Kecamatan Karang Tengah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi, (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, PT Rineka Cipta.
- Darmawan, Andi,(2000), Peningkatan Hak Atas Tanah Dari HGB Menjadi HM Untuk RSS dan RS di Kota Jambi, Yogyakarta, STPN.
- Harsono, Boedi, (1997), Hukum Agraria Indonesia, Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta,Djambatan.
- , (2000), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan.
- Irawan, Adi, (2001), Efektivitas Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Untuk RSS dan RS di Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung, Yogyakarta, STPN.
- Marsono, (1995), Undang-undang dan Peraturan-peraturan di Bidang Perumahan dan Pemukiman, Jakarta, Djambatan.
- Nawawi, Hadari, (1995), Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta, Gadjah Mada University Pres.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (1995), Metode Penelitian Survey, Jakarta, LP3ES.
- Sugiat, (1998), Studi Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Untuk RS dan RSS Berdasarkan Keputusan MNA / KBPN No. 9 Tahun 1997 di Kotamadya Palembang, Yogyakarta, STPN.
- Sumardjono, Maria S.W. (2001), Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.
- Keputusan MNA/KBPN No. 15 Tahun 1997 Tentang Perubahan KMNA/KBPN No. 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RS dan RSS.
- Keputusan MNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 Tentang Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RS dan RSS Menurut Keputusan MNA/KBPN No. 9