

**PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK
UNTUK RUMAH SEDERHANA DAN RUMAH SANGAT SEDERHANA
DI KOTA JAYAPURA PROVINSI PAPUA**

SKRIPSI

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



Disusun oleh:

KELIOPAS FENTIRUMA
NIM. 9871395

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Berubahnya status kepemilikan tanah perumahan RS dan RSS dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RS dan RSS sekaligus untuk mendukung pemilikan tanah perumahan RS dan RSS yang berkepastiaan hukum secara merata dan menjangkau masyarakat khususnya masyarakat golongan ekonomi lemah. Di Kota Jayapura pada kenyataannya perubahan HGB menjadi HM untuk tanah perumahan RS dan RSS yang dimiliki masyarakat masih rendah setelah dikeluarkannya keputusan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengapa perubahan HGB menjadi HM untuk tanah perumahan RS dan RSS di Kota Jayapura masih rendah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara dokumentasi, wawancara, dan kuesioner kemudian dianalisis dengan cara tabulasi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kota Jayapura, pembangunan perumahan RS dan RSS dilaksanakan oleh Perum Perumnas Regional VII Cabang Jayapura yang membawahi Kabupaten Sorong, Merauke dan Biak Numfor telah dimulai pada tahun 1982 di Kecamatan Abepura. Selain oleh Perum Perumnas, pembangunan perumahan RS dan RSS dilaksanakan oleh pihak swasta pengembang perumahan. Untuk perubahan HGB menjadi HM tanah perumahan RS dan RSS di Kota Jayapura masih rendah, hal ini dapat dilihat dari jumlah permohonan yang masuk ke Kantor Pertanahan Kota Jayapura sampai saat ini berjumlah 293 dari 3.338 pemegang sertipikat HGB tanah perumahan RS dan RSS atau sekitar 8,78%. Adapun penyebab rendahnya perubahan HGB menjadi HM untuk tanah perumahan RS dan RSS di Kota Jayapura kerana adanya kendala-kendala baik yang bersifat intern yang datang dari Kantor Pertanahan Kota Jayapura antara lain kurangnya sosialisasi, masih adanya pungutan-pungutan diluar ketentuan resmi yang telah ditetapkan dan belum lengkapnya bagan alir dalam proses perubahan HGB menjadi HM untuk tanah perumahan RS dan RSS maupun kendala yang sifatnya ekstern yang datang dari masyarakat seperti masih adanya anggapan bahwa mengurus perubahan hak di Kantor Pertanahan rumit, perlu waktu yang lama serta biaya yang mahal. Dari Bank Tabungan Negara berkaitan dengan kredit pemilikan rumah dan tanah yang belum lunas, sehingga sertipikat masih ditahan pihak BTN serta kondisi keamanan Kota Jayapura khususnya menyangkut disintegrasi bangsa.

Untuk mengatasi kendala-kendala di atas, kiranya perlu di buat bagan alir proses perubahan hak secara transparan dan perlu peningkatan intensitas penyuluhan kepada masyarakat. Selain itu dalam proses perubahan hak di

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Pembatasan Masalah	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	10
B. Kerangka Pemikiran	18
C. Anggapan Dasar	24
D. Batasan Operasional	24
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian Yang Digunakan	26
B. Lokasi Penelitian	26

2. Sampel	28
E. Jenis Dan Sumber Data	30
1. Data Primer	30
2. Data Sekunder	30
F. Teknik Pengumpulan Data	31
1. Dokumentasi	31
2. Wawancara	32
3. Kuesioner	32
G. Teknik Analisis Data	33

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah	35
1. Letak Administrasi	35
2. Luas Daerah	36
3. Penggunaan Tanah	36
4. Fisiografi	37
B. Kependudukan	39
1. Jumlah Penduduk	39
2. Kepadatan Penduduk	39

BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data	41
1. Pembangunan Perumahan RS dan RSS di Kota Jayapura	41
a. Pembangunan RS dan RSS di Kota Jayapura Oleh Perum-Perumnas	41
b. Pembangunan RS dan RSS Oleh Perusahaan Swasta Pengembang Perumahan	45
2. Penyebaran dan Luas Tanah Yang Digunakan Untuk	

b. Luas Tanah Yang Digunakan Untuk Pembangunan Perumahan RS dan RSS di Kota Jayapura	48
3. Tata Cara Permohonan Pendaftaran Perubahan HGB Menjadi HM Untuk RS dan RSS di Kantor Pertanahan Kota Jayapura	50
B. Analisis Data	55
1. Hasil Pendaftaran Permohonan Perubahan HGB Menjadi HM di Kantor Pertanahan Kota Jayapura	55
2. Kendala-kendala Yang dihadapi Dalam Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dari HGB Menjadi HM Untuk RS dan RSS	57

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	74
B. Saran	78

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PERATURAN

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian.

Tanah merupakan sumber daya alam yang dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, yang diberikan kepada manusia untuk mempergunakan/memanfaatkannya sesuai dengan kebutuhannya. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, yang meliputi juga rumah sebagai tempat tinggal bagi manusia, maka perlu adanya pengaturan penggunaan/pemanfaatannya, sehingga dapat mencerminkan tujuan pembangunan nasional.

Agar tujuan pembangunan nasional dapat terwujud maka dibuat peraturan mengenai perumahan. Hal ini dapat dilihat dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak manusia demi kelangsungan dan perubahan kehidupan masyarakat.

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal terus berkembang, baik di perdesaan maupun perkotaan. Kenyataannya perkembangan kebutuhan rumah di perkotaan cenderung lebih cepat dibandingkan di perdesaan. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan merupakan dampak dari meningkatnya jumlah penduduk sebagai akibat tingginya pertumbuhan

harga tanah yang tidak dapat dijangkau oleh daya beli masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah.

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang terus meningkat, pemerintah dalam program pembangunan nasional terus berusaha untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan baik di perdesaan maupun perkotaan, serta memberikan dukungan terutama kepada masyarakat golongan ekonomi lemah untuk memperoleh rumah dengan harga yang dapat terjangkau. Kebijakan pemerintah dalam mendukung pemerataan pembangunan di bidang perumahan dan permukiman lebih dititikberatkan pada pembangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS), dengan harapan masyarakat mampu memperoleh rumah dengan harga yang terjangkau oleh daya beli mereka. Dengan terus bertambahnya pembangunan RS dan RSS semakin membuka kesempatan bagi masyarakat yang kurang mampu untuk dapat memiliki rumah sendiri.

Untuk melaksanakan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal, khususnya tanah kapling kecil yang kebanyakan dimiliki oleh masyarakat golongan ekonomi lemah, Pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan antara lain:

1. UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Dimana dalam Pasal 4 disebutkan bahwa tujuan dari pembangunan perumahan dan

kebutuhan manusia dalam rangka peningkatan pemerataan dan kesejahteraan rakyat;

2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1990 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Repelita V. Keputusan ini dikeluarkan untuk meningkatkan dan mengembangkan serta memperluas jangkauan pelayanan pengadaan perumahan dan permukiman khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
3. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 03/KPTS/1991 tentang Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Maksud dikeluarkannya keputusan ini agar pembangunan perumahan RSS baik yang dilakukan oleh Perum-Perumnas maupun swasta perlu dibangun segera untuk mencukupi kebutuhan masyarakat khususnya warga masyarakat yang berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah dengan fasilitas KPR;
4. Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Negara Perumahan Rakyat No.648-384 Tahun 1992, No. 739/KPTS/1992, No. 09/KPTS/1992 tanggal 16 November 1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang berimbang. Dengan SKB ini dimaksudkan agar

perbedaan status sosial yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial;

5. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 08/KPTS/1992 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS), Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-RUSUN). Bahwa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan pemukiman dan untuk meningkatkan harkat serta martabat manusia, maka perlu memperhatikan kemampuan masyarakat khususnya masyarakat golongan ekonomi lemah;
6. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS), jjs Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1998. Maksud dikeluarkannya keputusan ini yaitu bahwa pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hak perlu ditingkatkan khususnya kepada masyarakat golongan ekonomi lemah dengan memberikan HM atas tanah yang diatasnya dibangun RS dan RSS;
7. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

tinggal yang selama ini diberikan dengan HGB bagi warganegara Indonesia, dapat ditingkatkan menjadi HM agar terjamin kelangsungan hak atas tanahnya;

8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Keputusan dimaksudkan agar setiap penerima hak atas tanah negara wajib membayar uang pemasukan kepada negara serta sebagai alat untuk mewujudkan penguasaan tanah yang lebih merata;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1999 tentang Penghentian Pungutan-Pungutan Tertentu di Bidang Pertanahan. Keputusan ini dikeluarkan agar masyarakat tidak terbebani dalam pelayanan pertanahan, khususnya dengan adanya biaya pendaftaran tanah.

Dalam kaitannya dengan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah, khususnya untuk Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang semula diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987 tentang penyediaan dan pemberian Hak Atas Tanah untuk keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan Juncto Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN tanggal 28 November 1991 No. 506-4027 tentang Pensertipikatan Tanah kapling

Pemberian HGB ini tidak sesuai dengan prinsip Hukum Tanah Nasional Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyediakan Hak Milik (HM) perorangan bagi Warga Negara Indonesia. Hak Guna Bangunan (HGB) yang diberikan untuk perumahan RS dan RSS dirasakan memberatkan, karena pemilik RS dan RSS sebagian besar adalah masyarakat golongan ekonomi lemah.

Dalam rangka reformasi pertanahan saat ini telah dilaksanakan berbagai kebijakan-kebijakan sebagai tindak lanjutnya, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional telah melakukan penyempurnaan peraturan-peraturan di bidang pertanahan untuk memperlancar dan mempercepat pelayanan pertanahan, khusus untuk mendukung pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hukum secara merata dan menjangkau masyarakat ekonomi lemah. Salah satunya adalah dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Keputusan ini berorientasi untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah yang mempunyai perumahan RSS dan RS dengan memberikan jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah dengan status Hak

persyaratannya cukup ringan dan biayanya cukup murah. Pada kenyataannya di lapangan masih banyak pemilik RS dan RSS yang belum menggunakan kemudahan yang diberikan pemerintah melalui KMNA/Ka.BPN No.9 Tahun 1997 jis KMNA/Ka.BPN No.15 Tahun 1997 dan KMNA/Ka.BPN No.1 Tahun 1998 tersebut untuk merubah hak atas tanahnya dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM). Hal ini karena dalam perubahan itu terjadi beberapa kendala-kendala seperti masih adanya anggapan masyarakat bahwa biaya pengurusan sertipikat terlalu mahal, prosedur yang panjang dan waktu yang lama serta masih kurangnya pengetahuan masyarakat tentang kemudahan yang diberikan oleh pemerintah dengan dikeluarkan beberapa peraturan yang berpihak kepada masyarakat golongan ekonomi lemah sehingga menyebabkan masih banyaknya pemilik RS dan RSS yang belum merubah HGB-nya menjadi HM, hal ini jika diatasi akan bermanfaat bagi pelaksanaan kebijakan pertanahan yang berpihak kepada masyarakat ekonomi lemah.

Di Kota Jayapura tingkat pertumbuhan permukiman cukup tinggi, hal ini disebabkan karena banyaknya perusahaan pengembang perumahan swasta termasuk Perum Perumnas yang melaksanakan pembangunan perumahan RS dan RSS di Kota Jayapura, yang hak atas tanahnya diberikan dengan HGB. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

“Mengapa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk RS dan RSS di Kota Jayapura sampai saat ini masih rendah“?

C. Pembatasan Masalah

Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis membatasi permasalahan pada:

1. Pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) dalam hal ini adalah yang diproses sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 di Kota Jayapura.
2. RS dan RSS yang dibangun di atas Tanah Negara.
3. Data yang diambil yaitu sejak dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 (Juli 1997 sampai dengan Desember 2001).

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.

1. Tujuan penelitian.

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui mengapa perubahan

2. Kegunaan penelitian.

Hasil dari penelitian ini kiranya dapat memberikan pemecahan terhadap kendala-kendala dalam perubahan HGB menjadi HM atas tanah untuk perumahan RS dan RSS.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa data yang telah dilakukan maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi (HM) untuk RS dan RSS di Kantor Pertanahan Kota Jayapura menggunakan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998 tentang Pemberian HM Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, sehingga baik untuk perumahan yang dibangun secara kompleks (untuk RS dan RSS) dengan luas tanah sampai dengan 200 m² dan atau luas tanah 200 m² atau kurang untuk rumah tinggal yang dibangun diluar kompleks perumahan serta luas tanah 600 m² atau kurang untuk rumah tinggal menggunakan aturan tersebut.
2. Dengan tidak digunakannya KMNA/Ka.BPN No.9 Tahun 1997 jis KMNA/Ka.BPN No.15 Tahun 1997 dan KMNA/Ka.BPN No.1 Tahun 1998, maka sejak Juli 1997 sampai dengan diberlakukannya KMNA/Ka.BPN No.6 Tahun 1998 praktis tidak ada pelayanan pertanahan khususnya perubahan hak atas tanah dari HGB menjadi HM yang konsekuensinya masyarakat dirugikan dimana pemilik RS dan RSS yang telah lunas kredit pemilikan rumah tidak dapat merubah haknya dan apabila

besar jika dibandingkan dengan sertipikat Hak Milik (HM) karena terjadi kekosongan pelayanan perubahan hak atas tanah, dengan keluarnya KMNA/Ka.BPN No.6 Tahun 1998 maka pelayanan perubahan dan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura baru dilaksanakan.

3. Perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) untuk Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) di Kota Jayapura masih rendah yaitu dari 3.338 unit rumah yang telah dibangun, 296 bidang tanah yang telah merubah hak atas tanahnya atau 8,87%. Rendahnya perubahan hak atas tanah disebabkan dalam pelaksanaan dilapangan terdapat kendala-kendala baik bersifat intern maupun eksten.

a. Faktor Intern (Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura)

1) Kurangnya informasi atau sosialisasi tentang kemudahan dalam pemberian HM atas tanah untuk RS dan RSS sehingga pemilik RS dan RSS banyak yang belum tahu kemudahan yang diberikan BPN. Hal ini terlihat dari informasi atau sosialisai tentang kemudahan dalam pemberian HM atas tanah untuk RS dan RSS yang disampaikan hanya sekali melalui RRI, dengan demikian terlihat bahwa Kantor Pertanahan Kota Jayapura kurang proaktif dalam melayani masyarakat khususnya bagi pemilik RS dan RSS yang

1997 jis KMNA/Ka.BPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/Ka.BPN No. 1 Tahun 1998.

- 2) Prosedur dan biaya yang dikeluarkan oleh pemohon tidak dijelaskan secara transparan sehingga masyarakat tidak tahu karena tidak dilengkapi dengan bagan alir proses perubahan hak secara lengkap sehingga membingungkan pemohon yang akan merubah haknya.
- 3) Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan permohonan perubahan hak dirasakan lamban dan tidak tepat waktu. Hal ini terjadi karena tidak adanya standar pelayanan yang ditentukan. Dalam pelaksanaannya waktu yang ideal dalam proses perubahan hak seharusnya kurang dari 6 hari karena untuk perubahan hak atas tanah RS dan RSS tidak ada pengukuran ulang maupun peninjauan kembali namun pada tabel 14 terlihat dari 30 responden yang dijadikan sampel 27 orang atau 90 % menyatakan bahwa perubahan hak atas tanah untuk RS dan RSS lebih dari 6 hari kerja.

Dengan demikian maka pelayanan pertanahan khususnya dalam proses perubahan hak atas tanah RS dan RSS belum dapat disebut baik karena tidak ada standar pelayanan.

b. Faktor lain (berupa KMNA/Ka.BPN No.9 Tahun 1997 jis KMNA/Ka.BPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/Ka.BPN No. 1 Tahun 1998)

- 1) Dalam pendaftaran permohonan perubahan Hak Guna Bangunan

dan diberikan kembali kepada pemiliknya dengan HM. Hal ini tentunya terlihat bahwa negara seolah-olah “memaksa” pemegang hak untuk melepaskan tanahnya dan apabila telah menjadi tanah negara maka negara sewaktu-waktu dapat menggunakan tanah tersebut. Dalam ketentuan pasal 2 huruf b UUPA seharusnya negara menggunakan seluruh kewenangan yang dimilikinya sehingga tanah yang semula berstatus HGB tidak perlu dilepaskan dan dinyatakan menjadi tanah negara.

- 2) Dengan berubahnya HGB maka hak tanggungan yang membebaninya akan hapus apabila HGB tersebut dibebani hak tanggungan. Hal ini merupakan kendala karena pihak kreditor tentunya akan keberatan karena tidak ada jaminan lain dengan berubahnya hak. Dengan demikian maka proses perubahan hak atas tanah akan terhambat dan mestinya diberikan jalan keluar atau solusi berupa surat keterangan yang dibuat oleh kantor pertanahan untuk dijadikan lampiran pada sertifikat HGB apabila dibebani hak tanggungan dengan hak yang paling kuat dan tanpa batas waktu sehingga hak tanggungan tersebut tidak perlu hapus bersamaan dengan berubahnya HGB menjadi Hak Milik (HM).

c. Faktor Ekstern

- 1) Pada Bank Tabungan Negara

2) Pada Masyarakat

- a) Adanya anggapan dari masyarakat bahwa mengurus sertipikat di Kantor Pertanahan terkesan rumit, memerlukan waktu proses yang lama dan biaya yang mahal sehingga ada keenganan berurusan dengan BPN.
- b) Adanya masyarakat yang mengurus permohonan pendaftaran perubahan hak melalui perantara sehingga biaya yang dikeluarkan menjadi lebih mahal. Dari tabel 17 terlihat bahwa sebanyak 20 orang atau 73,33 % menjawab bahwa dalam pengurusan perubahan hak atas tanah RS dan RSS mereka mengurus melalui perantara. Dengan kondisi demikian maka sangat memprihatinkan karena untuk perubahan hak atas tanah RS dan RSS pemilik RS dan RSS tidak lagi dibebani biaya atau nol rupiah sehingga mereka seharusnya dapat mengurus sendiri perubahan hak atas tanah RS dan RSS.

3) Situasi dan Kondisi Keamanan

Situasi dan kondisi keamanan di Kota Jayapura yang belum kondusif sehingga ada rasa ketakutan pada masyarakat untuk melakukan aktifitas kesehariannya termasuk mengurus perubahan hak atas tanahnya.

B. Saran

pemberian dan perubahan hak atas tanah secara lengkap, termasuk waktu (idealnya kurang dari 6 hari kerja) dan biaya yang harus dikeluarkan pemohon serta persyaratan-persyaratan yang diperlukan sehingga dapat memudahkan masyarakat dalam mengurus perubahan haknya. Selain itu Kantor Pertanahan Kota Jayapura perlu meningkatkan intensitas penyuluhan kepada masyarakat. Hal ini sangat penting sebab apapun kemudahan yang diberikan BPN tanpa adanya respon atau tanggapan baik dari masyarakat tidak akan berjalan secara baik. Dan menyangkut aturan yang dipakai di Kantor Pertanahan Kota Jayapura sebaiknya menggunakan aturan yang telah ditetapkan yaitu KMNA/Ka.BPN No.9 Tahun 1997 jis KMNA/Ka.BPN No.15 Tahun 1997 dan KMNA/Ka.BPN No. 1 Tahun 1998.

2. Bagi pemilik RS dan RSS yang belum melunasi kredit pemilikan rumah dapat mengajukan perubahan hak walaupun sertifikatnya masih dijadikan jaminan pada bank pemberi kredit dengan cara tanpa di roya dengan demikian maka pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan tidak perlu dicoret atau diberi catatan mengenai hapusnya hak tersebut sehingga kedua pihak saling diuntungkan karena kreditor tetap memegang sertifikat debitor sebagai jaminan dilain pihak debitor dapat dengan mudah merubah hak atas tanahnya tanpa menunggu lunasnya kredit pemilikan rumah.
3. Dalam Proses perubahan hak sebaiknya tanah yang dikuasai pemilik RS

pasal 2 ayat (2) huruf b UUPA No.5 Tahun 1960 negara seharusnya menggunakan seluruh kewenangan yang dimiliki.

4. Untuk proses perubahan hak atas tanah hak tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tidak perlu hapus namun cukup diberikan surat keterangan oleh kepala kantor pertanahan yang isinya diadendum/ditambahkan untuk dijadikan lampiran pada sertipikat yang sedang dibebani Hak Tanggungan (apabila dibebani hak tanggungan) dengan hak yang paling kuat dan tanpa batas waktu karena debiturnya tetap, letak dan batas serta luas tanahnya tetap sehingga tidak ada prinsip yang dilanggar dengan demikian masyarakat tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan. Karena dengan SKMHT tetap saja masyarakat (pemilik RS dan RSS) dibebani biaya untuk pembaharuan akad perikatannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Hamzah, et.all, (1992), *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Anonim, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi (1997), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek Edisi Revisi IV*, Rineka Cipta Jakarta.
- Boedi Harsono, (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- Boedi Harsono, (2000), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- Darmawan, Andi, (2000), *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS dan RS di Kota Jambi Berdasarkan KMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1997*, Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Marsono, (1995), *Undang-Undang Dan Peraturan-Peraturan di Bidang Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta, Djambatan.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi (1995), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, LP3ES.
- Nawawi, Hadari, (1995), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press.
- Parlindungan, A.P, (1997), *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung, Mandar Maju
- Parlindungan, A.P, (1998), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Bandung, Mandar Maju.
- Sugiat, (1998), *Studi Pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RS dan RSS di Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang*, Skripsi STPN, Yogyakarta.

DAFTAR PERATURAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang *Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 Tentang *Perusahaan Umum (PERUM) Pembangunan Perumahan Nasional*, Jakarta.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jakarta.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Tentang *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RS dan RSS*.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 Tentang *Perubahan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RS dan RSS*.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 Tentang *Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RS dan RSS Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 Tentang *Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1999 Tentang *Penghapusan Pungutan-Pungutan Tertentu Di Bidang Pertanahan*.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1596-DI Tanggal 18 Mei 1998 Perihal *Petunjuk Pelaksanaan*