

**STUDI PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERUBAHAN HAK
SEBELUM DAN SESUDAH KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BPN NOMOR 6 TAHUN 1998 DI KANTOR PERTANAHAN
DI KABUPATEN MALANG PROVINSI JAWA TIMUR**

SKRIPSI

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



Oleh :

PRIYO SUSANTO

NIM : 9871438

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Dalam rangka memberikan jaminan penguasaan dan pemilikan atas tanah untuk rumah tinggal secara penuh kepada masyarakat, Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan kebijakan baru tentang Perubahan Hak Atas Tanah, yaitu suatu kebijakan yang berorientasi memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memberikan jaminan atas penguasaan dan pemilikan tanah untuk rumah tinggal dengan status Hak Milik. Kebijakan tersebut tertuang dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, dimana Keputusan ini belum diatur lebih lanjut tentang petunjuk pelaksanaannya, sehingga peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai pelaksanaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui mekanisme pelaksanaan perubahan hak atas tanah sebelum dan sesudah dikeluarkannya peraturan tersebut, dampaknya terhadap permohonan perubahan hak setelah berlakunya keputusan ini, dan faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaannya.

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Teknik pengumpulan data dengan studi dokumentasi, wawancara dan kepustakaan. Hasil penelitian dan analisis data digunakan teknik kualitatif dan tabulasi perbandingan frekwensi. Besarnya jumlah peningkatan sertifikat Hak Milik dari perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik setelah berlakunya keputusan tersebut dinyatakan dalam prosentase.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan, bahwa dasar pelaksanaan pendaftaran perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang melalui kebijakan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Sejak berlakunya keputusan tersebut terjadi peningkatan permohonan yang baik di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yaitu 198,7%. Dalam pelaksanaannya Kantor Pertanahan Kabupaten Malang memperoleh kemudahan atau pendukung tetapi juga menemukan hambatan-hambatan yang cukup berarti dalam melaksanakan keputusan tersebut. Adapun faktor pendukungnya adalah adanya pelimpahan wewenang pemberian Hak Milik dari Kantor Wilayah kepada Kepala Kantor Pertanahan serta prosedur permohonan pendaftaran yang lebih mudah dan waktu penyelesaian yang relatif cepat. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah tidak perlu atau tidak diperkenankan untuk mengadakan pemeriksaan lapangan tentang kebenaran penggunaan tanahnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR BAGAN	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Pembatasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	6
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	9
C. Hipotesis	13
D. Batasan Operasional	13

BAB III.	METODE PENELITIAN	15
A.	Metode Penelitian yang Digunakan	15
B.	Lokasi Penelitian	15
C.	Variabel	15
D.	Populasi dan Sampel	16
E.	Jenis dan Sumber Data	16
F.	Teknik Pengumpulan Data	17
G.	Teknik Analisa Data	18
BAB IV	GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN	20
A.	Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	20
B.	Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	25
C.	Perkembangan Sistem Pelayanan	27
D.	Jenis Hak Atas Tanah	29
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	31
A.	Hasil Penelitian	31
B.	Analisis Data	50
BAB VI	KESIMPULAN	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

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, orang akan berjuang mati-matian untuk mempertahankan sejenkal tanahnya. Untuk menjamin rasa aman atas kepemilikan tanahnya, maka pemerintah dalam hal ini mengatur hubungan manusia dengan tanah dan hubungan manusia dengan manusia tentang tanah dan segala perbuatan hukum mengenai tanah dengan berbagai peraturan dan kebijakan pertanahan.

Perumusan kebijakan pertanahan di negara kita terdapat pada pasal 2 UU No. 5 Tahun 1960 yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan penjabaran dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Kewenangan negara untuk mengatur diperoleh atau bersumber pada hak penguasaan negara terhadap bumi (termasuk tanah), air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Walaupun Undang-Undang Pokok Agraria sarat dengan watak kerakyatan, selama ini pelaksanaannya sangat dipengaruhi dan diwarnai oleh sistem politik pada saat itu, sehingga keberpihakan kepada rakyat kecil kurang

dilaksanakan berbagai kebijakan pertanahan, salah satunya adalah kebijakan peningkatan hak atas tanah. Kebijakan tersebut memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam pemberian jaminan atas kelangsungan penggunaan tanah untuk rumah tempat tinggal dengan status Hak Milik.

Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, salah satu Program Pemerintah dalam Pembangunan Nasional adalah sektor perumahan dan pemukiman. Dalam pelaksanaan pembangunan di sektor perumahan diserahkan pada Perum Perumnas dengan fasilitas KPR-BTN, dan pada pihak swasta dilaksanakan oleh para Pengembang Perumahan (Developer). Disamping itu ada pula pihak-pihak (Badan Hukum) yang menyediakan kapling siap bangun bagi masyarakat yang membutuhkan tanah untuk membangun rumah.

Pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilaksanakan oleh Badan Hukum, status tanahnya tidak boleh dipunyai dengan Hak Milik. Kebijakan di daerah juga tidak mengizinkan hak milik bagi tanah untuk rumah tinggal, sehingga diberikan hak guna bangunan sebagai hak atas tanah untuk rumah tinggal. Status hak atas tanah ini tidak sesuai dengan prinsip Hukum Tanah Nasional sebagaimana diatur dalam UUPA, yang menyediakan Hak Milik bagi perseorangan warganegara Indonesia.

Untuk memberikan kebijakan pemberian kepastian hukum kepada perseorangan WNI akan kelangsungan hak atas tanahnya yang dipergunakan untuk

Tinggal. Rumah tinggal yang dimaksud dalam Keputusan tersebut adalah bagi tanah yang luasnya 600 m² atau kurang, dapat langsung diberikan hak milik dengan cara mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Sesuai dengan peraturan tersebut, pemberian hak atas tanah untuk tanah non pertanian yang luasnya 200 m² atau kurang uang pemasukan ke Negara adalah 0% atau nol rupiah.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

**“STUDI PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERUBAHAN HAK
SEBELUM DAN SESUDAH KEPUTUSAN MENTERI NEGARA
AGRARIA/KEPALA BPN NOMOR 6 TAHUN 1998 DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN MALANG PROVINSI JAWA TIMUR”**

B. Rumusan Masalah

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 tidak menyebutkan mekanisme pelaksanaan dan jangka waktu penyelesaian, sehingga dalam pelaksanaannya tergantung kebijakan Kantor Pertanahan masing-masing. Kantor Pertanahan perlu menetapkan kebijakan tersendiri dalam rangka pelaksanaan proses pendaftaran perubahan hak sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998.

Berdasarkan latar belakang diatas yang mendasari diadakan penelitian, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran perubahan hak sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang ?
2. Bagaimana dampak kebijakan tersebut sesudah dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 terhadap pendaftaran perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang ?
3. Faktor pendukung dan penghambat apa yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam pelaksanaan Keputusan tersebut ?

C. Pembatasan Masalah

Untuk memberikan arah dan agar tidak keluar dari ruang lingkup penelitian serta mengingat terbatasnya waktu dan dana, maka dalam penelitian ini penyusun membatasi permasalahan hanya mengenai pendaftaran perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik yang luas tanahnya 600 m² atau kurang untuk rumah tinggal.

Obyek penelitian dibatasi dalam kurun waktu 2 tahun, yaitu sebelum dan sesudah ditetapkan dan dilaksanakannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 antara Juli 1997 s/d Juni 1998 dan Juli

D. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran perubahan hak sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
- b. Untuk mengetahui dampak sesudah dikeluarkannya kebijakan tersebut terhadap pendaftaran perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
- c. Untuk mengetahui faktor yang menjadi pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan keputusan tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan kajian pertanahan tentang hak-hak atas tanah khususnya dalam proses perubahan hak atas tanah.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan masukan tentang pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang berkaitan dengan tugas pelayanan pertanahan kepada masyarakat, dan menjadi bahan evaluasi bagi BPN sebagai organisasi pembuat kebijakan di bidang pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dijabarkan dalam bab V, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan permohonan perubahan Hak Milik dari HGB sebelum dan sesudah di keluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 :
 - a. Pelaksanaan perubahan Hak Milik dari HGB di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebelum di keluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998, dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dengan cara permohonan hak. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997, pelaksanaan permohonan perubahan Hak Milik dari HGB untuk Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) diproses berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997.
 - b. Pelaksanaan perubahan Hak Milik dari HGB di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang setelah dikeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 berdasarkan kebijakan Kepala Kantor Pertanahan

lewat seksi Hak Hak Atas Tanah, tetapi langsung diproses di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Sedang untuk luas > 200 s/d 600 m^2 prosesnya perlu lewat Seksi Hak Hak Atas Tanah, baru diproses di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

2. Dampak dari berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 adalah meningkatnya jumlah permohonan pendaftaran perubahan hak yang baik, yaitu sebesar 198,7%.

3. Faktor pendukung dan penghambat yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 :

a. Faktor pendukungnya :

- Pemasangan jaringan computer
- Adanya pelimpahan wewenang pemberian Hak Milik dari Kantor Wilayah Propinsi Jawa Timur ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang
- Prosedur permohonan pendaftaran perubahan hak yang mudah serta waktu penyelesaian permohonan yang cepat

b. Faktor penghambatnya :

Untuk pengecekan data fisik dan yuridis kantor hanya melihat dari

Kabupaten Malang, apakah penggunaan tanah tersebut betul-betul digunakan untuk rumah tinggal atau dipergunakan untuk yang lain misal untuk toko. Untuk menghilangkan keraguan dalam memberikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal terhadap permohonan yang masuk, maka Kepala Kantor mengambil kebijaksanaan untuk dilakukan pengecekan ke lapang. Jika penggunaannya bukan untuk rumah tinggal maka permohonan ditolak dan tidak diproses perubahan haknya.

Tidak adanya kepastian jangka waktu penyelesaian permohonan perubahan hak bukan merupakan suatu hambatan atau kendala, hal ini tergantung pada volume permohonan yang masuk. Rata-rata penyelesaian permohonan perubahan hak untuk luas dibawah 200 m² satu minggu, sedang untuk luas diatas 200 s/d 600 m² diselesaikan dalam waktu satu bulan.

DAFTAR PUSTAKA SEMENTARA

- Anonim (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*
Yogyakarta, Yogyakarta.
- Arikunto, Suhartini (1996), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta:
Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi (2000), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum
Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi
dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- 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 Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna
Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*.
- Singarimbun, Masri dan Effendi Sofian (1981), *Metode Penelitian Survey*,
Jakarta:LP3ES.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Undang Undang Pokok Agraria*.

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.