

**PENGARUH BIAYA TERHADAP PROSEDUR WAKTU
PELAKSANAAN DAN PENYELESAIAN PEMBERIAN HAK MILIK
ATAS TANAH UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA DAN
RUMAH SEDERHANA DI KECAMATAN CIBIRU KOTA BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

IIS IMAN SUJANA
NIM. 9871383

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

INTISARI

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia terutama untuk tempat tinggal suatu keluarga. Sehubungan dengan itu pemerintah terus berusaha untuk mencukupi kebutuhan perumahan dengan menekankan pada pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Pemerintah melalui Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan kebijaksanaan yaitu dengan keluarnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Kep.Menag/Ka.BPN Nomor 15 Tahun 1997 jis Kep.Menag / Ka.BPN Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Untuk RSS dan Rumah Sederhana. Bertitik tolak dari hal tersebut penyusun mengadakan penelitian tentang Pelaksanaan pemberian hak milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah : 1). Apakah biaya mempengaruhi prosedur pelaksanaan pemberian hak milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru. 2). Apakah biaya mempengaruhi waktu penyelesaian pelaksanaan pemberian hak milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru.

Tujuan dalam penelitian ini adalah: 1). Untuk mengetahui pengaruh biaya terhadap prosedur pelaksanaan pemberian hak milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru. 2). Untuk mengetahui pengaruh biaya terhadap waktu penyelesaian pelaksanaan pemberian hak milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian survei dengan pengambilan sampel dari satu populasi dengan menggunakan dokumentasi dan kuesioner. Pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu keseluruhan populasi sebanyak 70 Responden.

Untuk mengadakan pengujian yang nyata maka penyusun memasukan hasil perhitungan Koefisien Kontingensi tersebut ke dalam sebuah Tabel Harga Kritik Kai Kuadrat dengan signifikansi sebesar 5 % dengan interval kepercayaan sebesar 95 %, dengan derajat kebebasan $(dk) = (2-1) (2-1) = 1$. Ternyata harga yang diperoleh untuk variabel biaya, prosedur dan waktu penyelesaian sebesar 3,84, hal ini jauh lebih besar dari Kai Kuadrat untuk prosedur yaitu 1,456 dan untuk waktu yaitu 3,054.

Hasil pengolahan data dengan menggunakan analisis Chi Kwadrat dan Koefisien Kontingensi menunjukkan setelah diadakan pengujian terhadap data yang diperoleh dapat diambil kesimpulan bahwa biaya tidak pengaruh prosedur dan waktu penyelesaian pelaksanaan pemberian hak milik untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Batasan Masalah	9
D. Tujuan	10
E. Kegunaan Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	11
1. Maksud dan Tujuan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agararia/ Ka. BPN No. 9 Tahun 1997 jis Kep. Menag/ Ka.BPN No. 15 Tahun 1997 jis Kep. Menag/Ka. BPN No. 1 Tahun 1998 .	17
2. Mekanisme Pelaksanaan	19

B. Kerangka Pemikiran.....	27
C. Anggapan Dasar	32
D. Batasan Operasional.....	32

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian.....	35
B. Lokasi Penelitian	35
C. Populasi	36
D. Jenis Data	36
E. Teknik Pengumpulan Data	37
F. Variabel.....	38
G. Analisis Data	38

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah Kecamatan Cibiru.....	43
1. Letak Administrasi.....	43
2. Luas Wilayah	43
B. Penggunaan Tanah.....	44
C. Keadaan Penduduk Kecamatan Cibiru	46
1. Kepadatan Penduduk.....	46
2. Tingkat Pertumbuhan Penduduk.....	47
D. Jenis Hak Atas Tanah.....	48
E. Sarana Jalan.....	49

BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA PENELITIAN

A. Penyajian Data Penelitian	50
1. Pembangunan RSS dan RS di Kecamatan Cibiru Kota Bandung	50
2. Penyebaran dan luas tanah yang dipergunakan untuk pembangunan RSS dan RS di Kecamatan Cibiru	52
3. Kondisi Fisik Perumahan RSS dan RS di Kecamatan Cibiru.....	53

4. Tata Cara Perubahan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kecamatan Cibiru	53
B. Analisis Data Penelitian	56
1. Hasil Perubahan Hak untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria /Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997 jis Kep.Menag/Ka.BPN Nomor 15 Tahun 1997 jis Kep. Menag/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 1998	56
2. Kendala dalam rangka perubahan hak atas tanah perumahan untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru Kota Bandung berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria /Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997 jis Kep. Menag / Ka. BPN Nomor 15 Tahun 1997 jis Kep. Menag/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 1998..	57
a. Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung.....	58
b. Pada Kantor BTN.....	69
c. Pada PPAT/Notaris	69
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN.....	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa yang luasnya terbatas dan disediakan untuk manusia beserta makhluk ciptaan lainnya sebagai tempat kehidupan dan sumber kehidupan. Dalam perjalanan hidupnya manusia terus bertambah dan jumlahnya semakin banyak, serta tuntutan kehidupannya juga semakin meningkat sedangkan permukaan bumi tempat mereka hidup relatif tidak bertambah. Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya memerlukan suatu tempat tinggal yang tetap tempat istirahat dan melangsungkan kegiatan dalam kurun waktu yang panjang. Oleh karena itu suasana lingkungan rumah harus menunjang kehidupan yang sehat, layak, tenteram dan aman.

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia terutama untuk tempat tinggal suatu keluarga. Dalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pembuktian jati diri manusia baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan pemukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentuk watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina dan dikembangkan untuk kelangsungan peningkatan kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan itu pemerintah terus berusaha untuk mencukupi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia baik yang berada di perkotaan maupun di pedesaan.

“Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan yang jumlahnya semakin meningkat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap mengedepankan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi” (Andi Hamzah, etc all, 1992 : 1)

Akibat dari meningkatnya jumlah penduduk baik yang disebabkan oleh tingginya angka kelahiran maupun urbanisasi, maka semakin meningkat pula kebutuhan akan perumahan dan pemukiman. Akan tetapi tidak semua masyarakat mampu untuk membeli atau membangun rumah sendiri. Hal ini terjadi karena mahalnya harga tanah dan biaya untuk membangun terutama di kota-kota, sehingga tidak terjangkau oleh daya beli masyarakat terutama masyarakat ekonomi lemah yang tingkat pendapatannya masih rendah.

Sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan sebagaimana tertuang dalam GBHN 1999, dimana pembangunan nasional beserta pemeliharaan sarana dan prasarana publik, termasuk transportasi, telekomunikasi, energi dan listrik serta air bersih guna mendorong pemerataan pembangunan dan mencapai kebutuhan masyarakat dengan harga terjangkau. Usaha untuk memperbanyak pembangunan terutama perumahan yang memenuhi syarat kesehatan dan kesejahteraan keluarga dengan harga yang terjangkau oleh rakyat terus ditingkatkan.

Pemerintah juga terus berusaha menciptakan iklim yang baik dan memberikan dukungan terutama pada masyarakat ekonomi lemah untuk memperoleh rumah dengan harga yang terjangkau oleh daya beli mereka. Hal ini terlihat dari besarnya perhatian pemerintah terhadap masyarakat ekonomi lemah khususnya di bidang perumahan dan pemukiman karena sebagian besar yang

mempunyai perumahan adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah, maka kebijaksanaan pembangunan perumahan lebih ditekankan pada pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), yang dibangun dengan bahan sederhana tetapi kuat dan memenuhi persyaratan teknik bangunan dan kesehatan.

Untuk mendukung kebijakan pemerintah dalam memberi perlindungan terhadap ekonomi lemah khususnya dalam bidang perumahan dan pemukiman, pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan pemukiman di mana dalam pasal 4 disebutkan bahwa tujuan dari pembangunan perumahan dan pemukiman adalah untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan manusia dalam rangka peningkatan pemerataan dan kesejahteraan rakyat.
2. Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 648-384 Tahun 1992 No. 739/KPTS/1992, Nomor 09/KPTS/1992 tanggal 16 Nopember 1992 tentang Pedoman pembangunan perumahan dan pemukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang yang mewajibkan semua pengembang swasta yang membangun perumahan agar mematuhi perbandingan pembangunan satu rumah mewah, tiga rumah menengah dan enam rumah sederhana..
3. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1991 tentang Pembangunan perumahan dan pemukiman dengan dukungan Fasilitas Kredit

Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Repelita V.

4. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/KPTS/1991 tentang Pembangunan perumahan sangat sederhana dengan dukungan fasilitas KPR.
5. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 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).
6. Keputusan Menteri Negara Agraria /Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian hak milik untuk RSS dan RS jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 15 Tahun 1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1998.
7. Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal.
8. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman Nomor 06/KPTS/1999 tentang Pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS), dan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS).

9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 7 Tahun 1999 tentang penghentian pungutan-pungutan tertentu di bidang pertanahan.
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.

Dengan terus bertambahnya pembangunan perumahan RSS dan RS maka terbuka kesempatan bagi masyarakat yang tidak mampu untuk dapat menikmati rumah sesuai dengan kemampuannya. Usaha-usaha untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah masih terus diupayakan oleh pemerintah dengan memberikan kemudahan - kemudahan dalam memperoleh, fasilitas perumahan dan jaminan kepastian hukum hak atas tanahnya.

Dalam kaitannya dengan jaminan kepastian hukum hak atas tanah khususnya untuk RSS dan RS yang semula diberikan dengan Hak Guna Bangunan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan Junto Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 28 Nopember 1991 No. 509-4027 tentang Pensertipikatan tanah kapling Perum Perumnas yang sudah dibangun. Hak Guna Bangunan tersebut diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk

paling lama 20 tahun. Kemudian dikeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Jis Kep. Menag/ Ka. BPN Nomor 15 Tahun 1997 Jis Kep. Menag/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian hak milik atas tanah untuk RSS dan RS.

Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan diatas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara yang menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun, sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, Hak Guna Bangunan itu dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun lagi diatas tanah yang sama. Hal tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan pasal 19 UUPA, dan akan di peroleh sertipikat Hak Guna Bangunan.

Pemberian Hak Guna Bangunan ini disebabkan berlakunya sistem pengembangan perumahan dan pemukiman yang dilaksanakan oleh badan hukum yang tidak boleh memiliki tanah dengan Hak Milik. Hal ini sesuai dengan pasal 21 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hanya badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang bisa mempunyai hak atas tanah dan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

Pemberian Hak Guna Bangunan untuk perumahan RSS dan RS dirasakan sangat memberatkan karena pemilik RSS dan RS sebagian besar adalah golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah seperti : Pegawai negeri sipil,

buruh, pedagang kecil dan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah lainnya. Mereka memperoleh RSS dan RS tersebut melalui fasilitas kredit dari Bank Tabungan Nasional (BTN), yang jangka waktu pelunasannya rata-rata antara 15 tahun sampai dengan 20 tahun sehingga setelah kredit perumahan RSS dan RS tersebut lunas, maka dihadapkan lagi dengan masalah perpanjangan dari Hak Guna Bangunannya dengan biaya dan prosedur yang sangat memberatkan. Selain dari itu bagi pegawai negeri sipil juga sangat menyulitkan karena setelah jangka waktu 15 sampai 20 tahun mereka kadang telah memasuki masa pensiun, sehingga untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan mereka kesulitan karena tidak mampu membiayai perpanjangannya. Bagi Badan Pertanahan Nasional sendiri, hal itu dapat menghambat tugas Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan dalam hal ini Tertib Hukum Pertanahan karena apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan habis dan tidak diperpanjang maka haknya akan hapus dan jatuh pada negara, sedangkan tanah tersebut masih dalam penguasaan pemilik RSS dan RS. Apabila hal ini tidak diatasi, maka akan menimbulkan masalah dikemudian hari. Selain itu adalah merupakan kewajiban pemerintah untuk memberikan perlindungan terhadap masyarakat khususnya masyarakat ekonomi lemah dalam usaha untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemerintah Daerah Kota Bandung khususnya Kecamatan Cibiru saat ini sudah melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka. Badan Pertanahan

Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Jis Kep. Menag/ Ka. BPN Nomor 15 Tahun 1997 Jis Kep. Menag/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian hak milik atas tanah untuk RSS dan RS, maka minat pemilik RSS dan RS di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung sangat besar untuk meningkatkan hak atas tanahnya.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis berminat dan berkeinginan untuk meneliti dan menyusun dalam suatu karya tulis ilmiah/skripsi dengan judul :

Pengaruh Biaya Terhadap Prosedur Waktu Pelaksanaan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana Dan Rumah Sederhana Di Kecamatan Cibiru Kota Bandung Propinsi Jawa Barat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk RSS dan RS, maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah biaya mempengaruhi prosedur pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru ?
2. Apakah biaya mempengaruhi waktu penyelesaian pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru ?

C. Batasan Masalah

Mengingat terbatasnya kemampuan penyusun baik dana, waktu dan lokasi yang akan diteliti serta supaya penelitian yang akan dilaksanakan lebih terarah dan mendetail maka, penyusun membatasi masalah penelitian dengan batasan-batasan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk RSS dan RS di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung sesudah berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Jis Kep. Menag/ Ka. BPN Nomor 15 Tahun 1997 Junto Kep. Menag/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1998 yaitu dari tahun 1997 sampai dengan bulan Juni tahun 1998.
2. Pemberian hak yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Negara, termasuk diatas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia, baik yang belum maupun yang telah habis jangka waktunya, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik. (sesuai dengan pasal 2 ayat 1 huruf (a) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997).
3. Pelaksanaan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pengaruh biaya terhadap prosedur pelaksanaan dan waktu penyelesaian pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk RSS dan RS.
4. Biaya yang dimaksud dalam penelitian ini adalah untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan perolehan Hak Milik sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dan pendaftarannya pemohon wajib membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dan sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) dan biaya pendaftaran sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992. (sesuai dengan pasal 2 ayat 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/ Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997).

5. Biaya sesuai peraturan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah biaya dalam rangka perubahan hak yang dikeluarkan oleh pemohon sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997.
6. Biaya tidak sesuai dengan peraturan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah biaya dalam rangka perubahan hak yang dikeluarkan oleh pemohon melalui jasa pihak lain.

D. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh biaya terhadap prosedur pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui pengaruh biaya terhadap waktu penyelesaian pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari uraian dan pembahasan bab-bab sebelumnya tentang pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tata cara perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik telah sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1997 jis Kep. Menag/Ka.BPN Nomor 15 Tahun 1997 jis Kep. Menag/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1998.
2. Masih terdapatnya waktu penyelesaian yang masih lamban dimana seharusnya dapat diselesaikan dalam waktu 14 hari kerja tetapi masih ada yang diselesaikan dalam waktu 15 s/d 20 hari kerja.
3. Tidak adanya bagan alur proses perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, sehingga dapat membingungkan pemilik RSS dan RS yang ingin mengadakan perubahan.
4. Banyak masyarakat yang kurang menyadari akan pentingnya sertipikat hak atas tanah dan banyak masyarakat yang mengurus perubahan haknya melalui kuasa kepada orang lain sehingga biaya yang dikeluarkan menjadi lebih mahal.

B. Saran

1. Dengan masih terdapatnya biaya yang tidak sesuai dengan peraturan dan prosedur yang sulit serta adanya waktu penyelesaian yang dirasakan lambat maka Kantor Pertanahan Kota Bandung lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam mengajukan perubahan haknya. Caranya adalah dengan lebih mengoptimalkan segala potensi yang ada dalam rangka melayani masyarakat dan membuat bagan alir proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lengkap dengan waktu dan biaya yang harus dikeluarkan oleh pemilik RSS dan RS sehingga dapat memudahkan masyarakat dalam mengurus perubahan hak atas tanahnya serta dapat mencegah adanya biaya-biaya diluar ketentuan yang ditetapkan yang dapat memberatkan masyarakat dan waktu penyelesaiannya dapat ditentukan secara pasti.
2. Selain itu Kantor Pertanahan Kota Bandung perlu meningkatkan intensitas penyuluhan kepada masyarakat, hal ini sangat penting karena apapun yang diberikan Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan, tanpa adanya respon baik dari masyarakat tidak akan berjalan secara efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Hamzah, I Wayan Suandra, Manalu BA (1990), *Dasar-Dasar Hukum-Perumahan*, Bineka Cipta ; Jakarta.
- Budi Harsono (1996), *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan-Hukum Tanah, Djambatan; Jakarta.
- _____, (1997), *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan; Jakarta.
- Marsono (1995), *Undang-Undang dan Peraturan Di Bidang Perumahan dan-Pemukiman*, Djambatan; Jakarta.
- Masri Singarimbun dan Soyan Efendi (1997), *Metoda Penelitian Survey*, LP3ES; Jakarta.
- Muhamad Nazir (1988), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia; Jakarta
- Nasution AZ (1986), *Konsumen dan Masalah Perumahan*, LP3ES ; Jakarta
- STPN (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*.
- Suharsimi Arikunto (1997), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT Rineka Cipta; Jakarta.
- Sutrisno Hadi (1980), *Metodologi Reserch*, Andi Offset; Yogyakarta.
- Sutrisno Hadi (1982), *Analisis Regresi*, Andi Offset; Yogyakarta.
- Peraturan Perundang-undangan :
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Jis Kep.Menag/Ka.BPN Nomor 15 Tahun 1997 Jis Kep. Menag/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana.
 - Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak