

**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI HAK
GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM) UNTUK
RUMAH SANGAT SEDERHANA DAN RUMAH SEDERHANA
YANG MASIH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
DI KABUPATEN BREBES**

TESIS

**Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

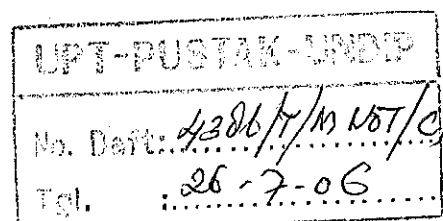


Disusun Oleh :

PUJI EKO PRASETYO, SH

NIM : B4B 003 132

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**



TESIS

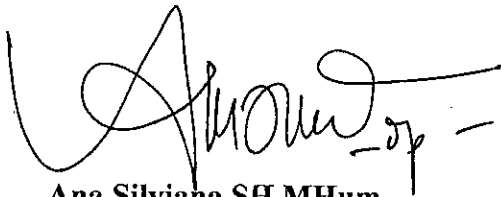
**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI HAK
GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM) UNTUK
RUMAH SANGAT SEDERHANA DAN RUMAH SEDERHANA
YANG MASIH DIBEANI HAK TANGGUNGAN
DI KABUPATEN BREBES**

**Disusun Oleh:
PUJI EKO PRASETYO, SH
NIM : B4B 003 132**

Telah Disetujui Tanggal

Mengetahui :

Pembimbing Utama,



**Ana Silviana,SH,MHum
NIP. 132 046 692**

Ketua Program Studi,



**Mulyadi,SH,MS
NIP. 130 529 429**

MOTTO

“Barang siapa yang mengerjakan kebaikan seberat dzarrahpun, niscaya dia akan melihat (balasan)nya”

“Dan barang siapa siapa yang akan mengerjakan kejahatan seberat dzarrhpun, niscaya dia akan melihat (balasan)nya”

(QS: Al-Zalzalah: 7-8)

“Sesungguhnya ilmu adalah cahaya, dan cahaya Allah tidak akan diturunkan pada orang-orang yang akan berbuat maksiat”

(Imam Syafei)

Kupersembahkan kepada:

- Bapak dan Ibu tercinta
- Kakak dan Adik tersayang
- Teman-teman seperjuangan
- Teman-teman kos-ku
- Untuk Apri yang selalu memicu semangat

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT Yang Maha Kuasa atas rahmat-Nya yang dilimpahkan kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan tesis ini.

Tesis ini ditulis berdasarkan data dari hasil penelitian yang penulis laksanakan pada bulan September sampai bulan November 2005 di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes dan kantor Bank Tabungan Negara Cab. Tegal.

Adapun tujuan penulis adalah menerapkan, menganalisa dan mengevaluasi ilmu yang telah diperoleh selama di bangku kuliah, disamping itu juga untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar pasca sarjana S-2 pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Mulyadi,SH., MS. selaku ketua program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Ibu Ana Silviana,SH., M.Hum selaku Dosen pembimbing.
3. Seluruh dosen di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah mendidik dan mengajarkan ilmunya.
4. Karyawan dan staf Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Kepala dan staf Kantor Pertanahan kabupaten Brebes.
6. Kepala dan staf Kantor Bank Tabungan Negara.
7. Kedua Orang tua yang telah mendidik dan selalu mendoakan untuk keberhasilan putra-putrinya.
8. Kakak dan adik yang telah mendorong semangat agar selalu berhasil.
9. Teman-teman seperjuangan Hendri, Isti, Virgin.
10. Teman-teman Bowo, Mas Iyang, Burhan, Imam, Mas Indung makasih yah.....
11. Semua teman-teman yang tidak dapat aku sebutkan namanya .

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis selalu menerima kritikan dan saran yang bersifat membangun.

Akhirnya penulis berharap semoga penulisan tesis ini bermanfaat.

Amien ya robbal aalamin.

Semarang, Desember 2005

penulis

ABSTRAK

Pembanguana perumahan sekarang makin marak karena kebutuhan perumahan semakin meningkat sehingga pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh badan hukum status tanahnya tidak boleh dipunyai dengan hak milik. Oleh karena itu hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Guna Bangunan, hal tersebut tidak sesuai dengan prinsip hukum tanah nasional yang ditungkan dalam pasal 21 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “**Hanya warga Indonesia dapat mempunyai hak milik**”

Berkaitan dengan itu maka Pemerintah memberikan kemudahan dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Jis No 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana. Kebijakan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kemudahan peningkatan status hak atas tanah dari HGB menjadi Hak Milik.

Tujuan penelitian yang berjudul “Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Dari HGB Menjadi HM Untuk RSS dan RS Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan di Kabupaten Brebes ini adalah : 1) Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang masih dibebani hak tanggungan. 2) Untuk mengetahui kendala – kendala yang menyebabkan masih banyaknya RSS dan RS berstatus Hak Guna Bangunan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, guna untuk menganalisa tentang sejauh mana peraturan yang sedang berlaku diterapkan dalam masyarakat. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diambil dari masyarakat dan pemilik RSS/RS yang dijadikan sebagai responden serta mewawancarai narasumber yang terkait. Sampel dipilih purposive non random sampling agar subyek-subyek yang dituju dapat diperoleh dan berguna bagi peneliti.

Hasil penelitian yang diperoleh ternyata masih banyak Hak Guna Bangunan di komplek perumahan yang belum bisa dirubah statusnya menjadi Hak Milik. Alasan belum merubah yang paling besar karena kredit pemilikan rumah belum lunas sehingga sertipikat hak atas tanah ditahan oleh Bank dan tidak diperoleh persetujuan untuk melakukan peningkatan hak selama kredit tersebut belum lunas.

Kesimpulan dari Proses peningkatan hak untuk tanah-tahan yang dibebani hak Tanggungan harus ada pernyataan persetujuan secara tertulis dari pemenang Hak Tanggungan disertai penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan. di perumahan kaligangsa Kabupaten Brebes bahwa masyarakat sangat kurang dalam melaksanakan peningkatan hak atas tanahnya, hal itu karena kredit atas rumah belum lunas dan prosesnya sulit.

Kata Kunci : Peningkata Hak Atas Tanah dari HGB Menjadi HM Yang dibebani Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The recent housing development is growing wider because of an increase of the living place needed, so that the housing development by the law institution has to have a regulation without proprietary rights. Thus, the rights on lands that was given is the Building Use Rights, whereas it does not match with a national land law in section 21 subsection (1): "*The proprietary rights belongs to Indonesian natives.*" In the connection with those matters, the government issues the Statement of Agrarian State Minister/ Head of National Lands Board Office Number 9 Year 1997 Jis Number 15 Year 1997 and Number 1 Year 1998 on the Giving of Proprietary Rights for Very Plain House and Plain House. The purpose of the policy is to increase the rights on lands status from HGB to Proprietary Rights.

The purposes of research on "the Execution of Rights on Lands Improvement from HGB to HM for RSS and RS Having Burden Rights in Brebes District are: 1) To acknowledge the execution process of the registration of rights improvement from Buildings Use Rights to Proprietary Rights that is having burden rights. 2) To acknowledge problems cause the widespread of RSS and RS having Buildings Use Rights.

The research used Juridical Empirical approach, which analyses the regulation application in the community. Primary data was used in the data collection, which was collected from the society and the RSS owner as the respondent, and by interviewing the related sources. The sampling was purposive non-random sampling for achieving subjects.

The research result shows that there are many Buildings Use Rights in the housing surroundings, which could not be changed into Proprietary Rights status. The main reason is about the house possessing credit problem, hence, the certificate of rights on lands is still in the Bank's hand that affect the approval of rights increase within the credit periods.

The improvement of rights conclusion in Kaligangsa housing in Brebes District is less efforts of the community in the connection with the execution of the increase of their rights on lands, because of having unpaid credit on house and a process difficulty.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Motto.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Abstrak.....	vi
Daftar isi	vii
Daftar Tabel.....	x
Daftar Bagan dan Gambar.....	xi
Daftar Lampiran.....	xii
BAB I Pendahuluan.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
1. Pembatasan Masalah... ..	8
2. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
C. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II Tinjauan Pustaka.....	12
A. Tinjauan Pustaka.....	12
1. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	12

2. Hak Milik Atas Tanah.....	16
3. Hak Guna Bangunan Atas Tanah.....	25
4. Hak Tanggungan.....	29
5. Perpanjangan dan Peningkatan Hak Atas Tanah.....	33
6. Definisi Operasional	36
7. Keputusan Menteri Negara/Ka.BPN No. 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk RSS dan RS	38
BAB III Metode Penelitian.....	44
A. Metode Penelitian	44
1. Metode Pendekatan	44
2. Spesifikasi Penelitian	45
3. Lokasi Penelitian	46
4. Populasi dan Metode Penentuan Sampel	46
5. Metode Pengumpulan Data	48
6. Analisis Data	51
BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	52
A. Gambaran Umum Daerah Penelitian.....	52
1. Letak Wilayah Kabupaten Brebes.....	52
2. Gambaran Perumahan Kaligangsa Kabupaten Brebes.....	53

B. Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah untuk RSS dan RS dari HGB menjadi HM yang dibebani Hak Tanggungan.....	54
C. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan peningkatan Hak Atas Tanah dari HGB menjadi HM untuk RSS dan RS yang masih dibebani Hak Tanggungan.....	68
BAB. V. Penutup.....	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	82
Daftar Pustaka.....	84

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 : Jumlah Peningkatan Hak untuk RSS dan RS yang masih dibebani Hak Tanggungan.....	67
Tabel 2 : Informasi mengenai adanya kemudahan pelaksanaan peningkatan Hak dari HGB menjadi HM untuk RSS dan RS yang masih dibebani Hak Tanggungan.....	69
Tabel 3 : Waktu penyelesaian pelaksanaan peningkatan HGB menjadi HM untuk RSS dan RS yang masih dibebani Hak Tanggungan.....	71
Tabel 4 : Biaya yang dipungut pada masyarakat pemilik RSS dan RS yang masih dibebani Hak Tanggungan untuk meningkatkan Hak Atas Tanahnya.....	72
Tabel 5 : Alasan pemilik RSS dan RS yang masih dibebani Hak Tanggungan belum meningkatkan HGB menjadi HM.....	74
Tabel 6 : Pengurusan peningkatan Hak untuk RSS dan RS yang masih dibebani Hak tanggungan.....	75
Tabel 7 : Tanggapan masyarakat mengenai peningkatan Hak Atas Tanah.....	76

DAFTAR BAGAN DAN GAMBAR

Halaman

Bagan 1	: Prosedur pendaftaran Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana yang masih dibebani hak tanggungan.....	55
Gambar 1	: Ilustrasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.....	62

Daftar Lampiran

1. Pedoman Pertanyaan Kepada kantor Pertanahan
2. Pedoman Pertanyaan Kepada Kantor BTN.
3. Ijin Riset Kantor BTN.
4. Ijin Riset Kanwil Pertanahan.
5. Ijin Riset Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.
6. Surat Keterangan telah melakukan riset.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah salah satu bentuk kebutuhan dasar manusia terutama untuk tempat tinggal suatu keluarga. Adapun Perumahan Dan Permukiman mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga hal tersebut perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut maka pemerintah terus berusaha untuk mencukupi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia baik yang berada di Perkotaan maupun di Pedesaan. Hal ini 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 peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat “.

Perumahan juga merupakan cerminan jati diri manusia baik secara perorangan maupun satu kesatuan dan kebersamaan ditengah lingkungannya, oleh karena itu manfaat pembangunan perumahan harus bisa secara adil dan

merata khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah yang lebih sulit memperoleh fasilitas rumah layak.

Hal ini sebagai akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk yang begitu pesatnya sehingga kebutuhan perumahan semakin meningkat, akan tetapi tidak semua masyarakat mampu untuk dapat membeli atau membangun rumah sendiri, hal ini terjadi karena terbatasnya jumlah luas tanah dan mahalnya harga tanah, sehingga hal tersebut tidak dapat dijangkau khususnya masyarakat ekonomi lemah yang tingkat pendapatannya masih sangat rendah.

Maka pemerintah terus berusaha guna mencukupi kebutuhan perumahan dan memberikan dukungan terutama pada masyarakat ekonomi lemah untuk memperoleh rumah dengan harga yang terjangkau, Kebijakan pembangunan perumahan lebih ditekankan pada pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) dimana konstruksi bangunannya sederhana tetapi kuat memenuhi persyaratan teknis bangunan dan kesehatan.

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan untuk tempat tinggal, disamping pembangunan oleh perorangan anggota masyarakat juga diserahkan pada Perum Perumnas dengan fasilitas KPR-BTN dan pada pihak swasta dilaksanakan oleh pengembang Perumahan (Developer). Pembangunan Perumahan yang dilaksanakan terdiri dari berbagai jenis mulai dari tipe perumahan sangat sederhana maupun rumah dengan tipe sederhana. Disamping itu ada pula pihak-pihak (Badan Hukum) yang menyediakan Kapling Siap

Bangun (KSB) bagi masyarakat yang membutuhkan tanah untuk membangun rumah.

Sistem pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilaksanakan oleh Badan Hukum status tanahnya tidak boleh dipunyai dengan Hak Milik oleh karena itu hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan tersebut merupakan Hak Guna Bangunan induk yang kemudian dipecah-pecah menjadi Hak Guna Bangunan kecil-kecil kemudian dipasarkan dan dibeli oleh masyarakat. Status hak atas tanah yang dibeli masyarakat masih pada umumnya berstatus Hak Guna Bangunan dan kemudian dirubah statusnya menjadi Hak Milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan untuk perumahan RSS dan RS dirasakan sangat memberatkan karena pada umumnya yang memiliki RSS dan RS sebagian besar adalah masyarakat golongan ekonomi lemah yang berpenghasilan rendah seperti Pegawai Negeri Sipil, Buruh, Pedagang Kecil dan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah lainnya. Dimana mereka memperoleh rumah RSS dan RS tersebut melalui fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara yang jangka waktu pelunasannya antara lima belas (15) tahun sampai dengan dua puluh (20) tahun sehingga setelah kredit perumahan itu lunas masih dihadapkan lagi dengan masalah perpanjangan Hak Guna Bangunannya, hal ini tentunya memerlukan biaya dan prosedur yang cukup rumit. Selain dari itu bagi Pegawai Negeri Sipil juga sangat menyulitkan karena setelah jangka waktu lima belas (15) tahun sampai dua puluh (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 (BPN) sendiri hal itu dapat menghambat tugas BPN 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 tanahnya jatuh pada Negara.

Menurut pasal 40 UUPA :

“ Hak Guna Bangunan hapus karena : jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah, ketentuan dalam pasal 36 (2) “¹

Sedangkan tanah tersebut masih dalam penguasaan pemilik RSS dan RS. Apabila hal tersebut tidak diatasi maka akan dapat menimbulkan masalah dikemudian hari, sehingga ini merupakan kewajiban pemerintah untuk memberikan perlindungan terhadap masyarakat khususnya masyarakat ekonomi lemah dalam usaha untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Walaupun pemerintah telah mengambil langkah-langkah kebijakan dengan mempermudah perijinan dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan, namun dirasakan masih kurang, guna mendukung terhadap upaya pencapaian

¹ Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Jembatan , 2003) hal.12

sasaran penyediaan perumahan dan permukiman yang berkepastian hukum secara merata dalam upaya pemerataan pembangunan.

Dalam hal ini BPN mengambil langkah-langkah kebijakan yang strategis dan memungkinkan untuk melakukan pendaftaran pembaharuan dan perubahan hak melalui proses pelepasan hak. Namun kebijakan ini masih kurang mengenai atau menyentuh masyarakat golongan ekonomi lemah apalagi bagi tanah-tanah yang dibebani hak tanggungan. Karena dengan dilepaskannya hak atas tanah menjadi tanah Negara, maka Hak Tanggungan yang membebani menjadi gugur.

Sehubungan dengan hal itu biasanya pihak kreditor/Bank berkeberatan akan diubahnya suatu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai menjadi Hak milik tanpa kepastian mengenai jaminan untuk menjadi hambatan dalam proses peningkatan hak selain prosesnya yang panjang dan berbelit-belit.

Untuk memberikan kemudahan khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah maka pemerintah mengeluarkan suatu kebijakan berupa Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepada Badan Pertanahan Nasional (KMNA/ KaBPN) No.9 Tahun 1997 jis No.15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana sebagai prosedur operasional bagi perubahan Hak untuk RS dan RSS dan KMNA/Ka BPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas tanah Rumah Tinggal yang merupakan kebijakan menyeluruh

terhadap rumah tinggal kepunyaan perseorangan WNI yang luasnya 600 m² atau kurang yang masih berstatus HGB atau Hak Pakai.

Dengan dikeluarkannya peraturan tersebut diharapkan dapat meningkatkan pemilikan tanah yang tidak berjangka waktu dan lebih penuh, juga merupakan kebijakan pertanahan mengenai jenis hak atas tanah yang diperuntukkan bagi tanah perumahan yang sudah teratur serta dalam rangka memberi kemudahan bagi para pemegang hak atas tanahnya, namun dalam kenyataannya kebijakan tersebut belum menyentuh masyarakat ekonomi lemah karena banyaknya kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan kebijakan tersebut.

Pemerintah daerah khususnya Kabupaten Brebes juga saat ini sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman. Pembangunan itu lebih menitikberatkan pada pembangunan perumahan RSS dan RS, guna memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman masyarakat yang sebagian besar belum mempunyai rumah tinggal sendiri karena daya beli mereka tidak mencukupi.

Dengan berlakunya keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jjs Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1997 serta KMNA/Ka BPN Nomor 6 Tahun 1998, permohonan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat dilakukan dengan mudah, mengingat persyaratannya yang sangat ringan, yaitu pemohon mendaftarkan ke Kantor Pertanahan disertai dengan sertifikat HGB yang dimohon menjadi Hak Milik,

Akta Jual Beli atau surat perolehan rumah beserta tanah yang bersangkutan, serta surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.²

Setelah dikeluarkannya keputusan tersebut, pemilik perumahan RSS dan RS sebagian telah melakukan permohonan pendaftaran peningkatan hak tersebut.

Atas dasar kenyataan ini maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM) UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA DAN RUMAH SEDERHANA YANG MASIH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN BREBES

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana pelaksanaan peningkatan hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jls Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 di Kabupaten Brebes ?

² Hasil wawancara dengan Kasubsi Pembebanan hak dan HT, 12 Oktober 2005.

2. Kendala-kendala apa saja yang menyebabkan masih banyaknya RSS dan RS di Kabupaten Brebes masih berstatus Hak Guna Bangunan ?

1. Pembatasan Masalah

Mengingat terbatasnya waktu dan tenaga, maka penyusun membatasi masalah sebagai berikut :

Peningkatan Hak Atas Tanah Dari HGB menjadi HM Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana yang masih dibebani hak tanggungan yang pelaksanaan pembangunannya diserahkan pada Perum Perumnas dengan fasilitas KPR-BTN dan sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998.

2. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang masih dibebani hak tanggungan sesuai dengan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 di Kantor Kabupaten Brebes.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang menyebabkan masih banyaknya RSS dan RS berstatus Hak Guna Bangunan

berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 di Kabupaten Brebes dan upaya-upaya apa saja untuk menangani kendala-kendala yang ada.

b. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dalam penelitian ini diharapkan tercapai yaitu :

1. Kegunaan secara teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan, khususnya hukum agraria tentang peningkatan HGB menjadi HM.

2. Kegunaan secara praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

a. Sebagai bahan masukan dalam rangka pengambilan kebijaksanaan pertanahan khususnya pemberian hak milik bagi RSS dan RS atau peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS yang masih dibebani hak tanggungan.

b. Hasil dari penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan masukan tentang pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun

1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 di Kabupaten Brebes berkaitan dengan tugas pelayanan kepada masyarakat.

C. SISTEMATIKA PENULISAN.

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

- BAB I : PENDAHULUAN, Berisi tentang uraian Latar Belakang, Rumusan Masalah, Pembatasan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Sistematika penulisan
- BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, Berisi uraian tentang Hak Penguasaan Atas Tanah, Hak Milik Atas Tanah, Hak Guna Bangunan Atas Tanah, Hak Tanggungan, Perpanjangan dan Perubahan Hak Atas Tanah, Definisi Operasional, Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana.
- BAB III : METODE PENELITIAN, Yang menjelaskan menyuratkan tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi dan Metode Penentuan Sampel, Metode Pengumpulan dan Analisa Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, merupakan bab yang berisikan hasil penelitian dan pembahasan meliputi : Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah untuk RSS dan RS dari HGB menjadi Hak Milik Yang Masih di Bebani Hak Tanggungan di Kabupaten Brebes, Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah untuk RSS dan RS dari HGB menjadi Hak Milik Yang Masih di Bebani Hak Tanggungan di Kabupaten Brebes.

BAB V : PENUTUP, Berisikan Kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertai pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh di lapangan dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Pustaka

1. Hak Penguasaan Atas Tanah

a. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik.

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.³

³ Ibid, hal 23

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui, bahwa hak-hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai *lembaga hukum*, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan *hubungan hukum konkret*. (“*subjektief recht*”), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya. Berdasarkan adanya pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret itulah serta penalaran mengenai isinya masing-masing, pembahasan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat dilakukan dengan menggunakan suatu sistematika yang khas.⁴

⁴ Ibid, hal 265

b. Ruang Lingkup dan Objek Hak Penguasaan Atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 UUPA yaitu “sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan-Peraturan lain yang lebih tinggi.”

Sedalam beberapa tubuh bumi dan tinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, telah diketahui bahwa hukum tanah Indonesia menggunakan asas Hukum Adat, yaitu Asas Pemisahan horizontal. Menurut asas ini bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah, tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Tetapi biar pun demikian dalam praktek dimungkinkan perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal:

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu ke satuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman keras.
2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah
3. Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

c. Macam-macam Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak atas tanah dan dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarkhi sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam pasal 2, semata-mata beraspek publik;

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam pasal 3, beraspek perdata dan publik;
4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
 - a) Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam pasal 16 dan 53;
 - b) Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan pasal 49.
 - c) Hak Jaminan atas Tanah yang disebut "Hak Tanggungan" dalam pasal 25, 33, 39, 39 dan 51.⁵

2. Hak Milik Atas Tanah

a. Pengertian Hak Milik

Pasal 16 (1) UUPA menyebutkan bahwa macam hak-hak atas tanah yaitu : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang ditetapkan oleh UU yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.

⁵ Ibid, hal 24

Adapun yang dimaksud dengan hak milik menurut pasal 20 UUPA yaitu : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA.

Arti dari turun temurun adalah hak milik tidak berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai/memiliki dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Turun temurun dapat diartikan dapat diwariskan.

b. Subyek Hak Milik dan Obyek Hak Milik

Sesuai dengan pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah (PP No. 38 Tahun 1963) yang meliputi
 1. Bank-bank milik Pemerintah;
 2. Koperasi;
 3. Badan-badan social dan keagamaan.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan pasal 21 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa "*selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai*

kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini”, sedangkan menurut pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa “Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

c. Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan pasal 22 UUPA, hak milik terjadi menurut :

1. Menurut Hukum Adat

Dimana terjadinya permukaan tanah yang merupakan bagian tanah *ulayat* suatu masyarakat hukum adat, selanjutnya terjadinya hak milik itu diatur dalam PP.

2. Menurut Penetapan/Pemberian Pemerintah

Dalam hal ini dipenuhi syarat-syarat yang diberikan hak milik dengan cara ini semula adalah berstatus tanah Negara. Dapat juga diberikan sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang ditempuh dengan cara peningkatan hak.

Permohonan hak milik diatur dalam peraturan Menteri Negeri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan , pasal 9 yaitu :

1. Permohonan hak milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis.
2. Permohonan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :

1. Keterangan mengenai permohonan :

- a. Apabila perorangan : nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
- b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya,

tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapeling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).

c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)

d. Rencana pembangunan tanah.

e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara).

3. lain-lain :

a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.

b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

3. Karena Undang-Undang

Secara garis besarnya hak-hak milik yang berasal dari konversi, yang menjadi hak-hak seperti yang diatur dalam UUPA, yaitu :

a. Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai hak tidak memenuhi persyaratan pasal 21 ini dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan pasal 35 (1) dengan jangka waktu 20 tahun.

b. Hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak milik atau hak-hak tanah adat dan hak-hak lain dengan nama apapun juga akan ditegaskan oleh

Menteri Agraria menjadi hak milik, sedang yang tidak tetap dikonversi menjadi hak pakai [pasal 41 (1)].

c. Hak Erfpacht (Recht Van Erfpacht), menurut pasal 720 KUH Perdata, Hak Erfpacht adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya baik berupa uang, hasil atau pendapatan. Setelah UUPA, Hak Erfpacht tersebut harus dikonversi menjadi salah satu hak yang terdapat dalam UUPA, Hak Erfpacht Abadi (Altydurende-Erfpacht) dikonversi menjadi hak milik kecuali kalau pemegangnya tidak memenuhi syarat menurut ketentuan yang berlaku.

d. Tanah Partikelir adalah tanah hak eigendom yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa. Yang membedakan tanah partikelir dari tanah-tanah hak eigendom lainnya ialah adanya hak-hak pada pemiliknya, yang sifatnya kenegaraan . Macam-macam tanah partikelir adalah Tanah Kongsi dan Tanah Usaha. Tanah Usaha

apabila yang memiliki memenuhi syarat-syarat dalam pasal 21 UUPA maka dapat di konversi menjadi hak milik.⁶

d. Ciri-Ciri Hak Milik

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu, yaitu :

- a. Hak milik adalah hak atas tanah yang terkuat
- b. Hak milik adalah hak atas tanah turun-temurun dan dapat beralih
- c. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan
- d. Hak milik dapat dilepaskan menjadi tanah milik Negara
- e. Hak milik dapat diwakafkan
- f. Hak milik dapat dialihkan/dipindahtangankan kepada pemilik lain

e. Hapusnya Hak Milik

Dalam pasal 27 UUPA menyatakan bahwa hak milik hapus apabila :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara, karena :
 - a. Pencabutan hak
 - b. Penyerahan dengan sukarela

⁶ Harjono Moekiran, *Hukum Agraria*, (Mimbar, 1996) hal 45-50

- c. Ditelantarkan
- d. Ketentuan pasal 21 (3) yaitu : “ Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak millik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepas hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesuda jangka waktu tersebut lampau hak milik itu jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

2. Tanahnya musnah, disebabkan karena :

- a. Karena alam
- b. Longsor

Hapusnya hak milik jika tanahnya jatuh kepada negara karena pencabutan hak, diatur dalam UU No. 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Pencabutan tersebut dilakukan untuk

kepentingan umum yaitu kepentingan bangsa dan negara, kepentingan rakyat serta kepentingan pembangunan.

3. Hak Guna Bangunan Atas Tanah

a. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan menurut pasal 35 sampai dengan pasal 39 UUPA.

b. Subyek Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan pasal 36 ayat 1 UUPA maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subyek Hak, Hak Guna Bangunan sebagai tersebut diatas, maka sesuai dengan pasal 36 ayat 2 UUPA ditentukan bahwa :

“ Orang atau badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat - syarat yang tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat - syarat tersebut.

Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dialihkan tau dilepaskan dalam jangka waktu tersebut maka itu hapus karena hukum. Dengan ketentuan bahwa hak – hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan – ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 19 dan Pasal 20.

c. Obyek Hak Guna Bangunan

Obyek dari Hak Guna Bangunan adalah tanah yang telah diberikan hak untuk digunakan mendirikan bangunan diatasnya dengan diberikan batas waktu penggunaan tanah jangka waktunya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi menjadi 20 tahun. Menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jenis tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;

c. Tanah Hak Milik.

d. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadi atau lahirnya Hak Guna Bangunan dicantumkan dalam pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3) :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. Berdasarkan ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.

e. Jangka Waktu

Mengenai jangka waktu yang diberikan oleh Pemerintah dalam penggunaan hak guna bangun, dimana secara tegas dinyatakan dalam pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 , yaitu “ Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22

diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.”

Pernyataan ini lebih diperjelas lagi dalam ketentuan Pasal 25 ayat (2) UUPA yang menyatakan :

“ Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangun dan perpanjangannya sebagai mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama”.

f. Ciri – Ciri Hak Guna Bangunan

Ciri – ciri dari Hak Guna Bangunan adalah :

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai Bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, Tanah Negara, atau tanah milik orang lain.
2. Jangka waktu paling lam 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi’
3. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

g. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat hapus diakibatkan :

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat belum terpenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.

4. Hak Tanggungan.

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebaskan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu.

b. Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Dalam pasal 8 UUHT

disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

c. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang.
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT disebut bahwa :

"Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan."

Pada pasal 4 ayat (2) UUHT juga mengatur yaitu:

“Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat(1), hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

d. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung cirri-ciri:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1) UUHT.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada. Ditegaskan dalam pasal 7 UUHT
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

e. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 18 UUHT ditentukan bahwa :

1. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
 - b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan .
 - c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
2. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
3. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.

4. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

5. Perpanjangan dan Peningkatan Hak Atas Tanah

a. Perpanjangan Hak Atas Tanah

Dalam Peraturan pemerintah Nomor 40 tahun 1996 pasal 1 ayat (2) mengatur tentang arti Perpanjangan Hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak.

Dalam perpanjangan hak atas tanah pada HGB, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yaitu Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

Dalam pasal 27 PP No 40 Tahun 1996 yaitu :

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya.
2. Perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada kantor Pertanahan.
3. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

b. Peningkatan Hak Atas Tanah.

Hak atas tanah yang telah dimiliki oleh warga Negara dapat dirubah status haknya menjadi hak atas tanah baru yang lain jenisnya. Perubahan status hak tersebut dilakukan karena ingin memperkuat haknya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atau status tanah yang tidak sesuai dengan status tanah yang boleh dimiliki oleh Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yaitu HGB.

Perubahan hak atas tanah pada hakekatnya merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru yang jenisnya lain. Dalam Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 menyatakan :

Perubahan hak adalah Penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah yang baru yang lain jenisnya

Apabila status tanah yang diperlukan oleh perusahaan tidak sesuai dengan status tanah yang diperlukan untuk menjalankan usahanya, yaitu Hak Guna Bangunan maka diperlukan perubahan hak tersebut menjadi Hak Guna Bangunan. Menurut proses melalui pelepasan hak, maka hak semula (Hak Milik, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha) harus dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga bidang tanah tersebut menjadi Tanah Negara dan kemudian dimohon oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan.

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah.(Pasal 1 ayat (3) KMNA/Ka BPN No. 21 Tahun 1994). Dengan dikeluarkannya keputusan tersebut maka

prosesnya dipersingkat dengan mengajukan permohonan perubahan hak secara langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan.

6. Definisi Operasional

Untuk tidak mengaburkan pengertian dari istilah yang dipergunakan maka dalam penelitian ini maka batasan operasional sebagai berikut :

1. Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan (UU Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman)
2. Rumah Sederhana adalah rumah tidak susun dengan luas kapling lebih dari 54 m^2 sampai dengan 200 m^2 (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 343/KMK.04/1998 pasal 1 Nomor (2c)).
3. Rumah Sangat Sederhana adalah rumah tidak susun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 36 m^2 yang dibangun diatas tanah kapling tidak lebih dari 54 m^2 (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 343/KMK.04/1998 pasal 1 Nomor (2a)).
4. Tanah untuk RSS dan RS adalah sebidang tanah yang memenuhi criteria sebagai berikut :

- a) Harga perolehan tanah dengan rumah tidak lebih dari pada Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dan
 - b) Di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan missal atau kompleks perumahan.
5. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
 6. Hak atas tanah adalah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960 (pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
 7. Hak Guna Bangunan Induk adalah Hak Guna Bangunan atas tanah yang kemudian dipecah-pecah menjadi bidang-bidang tanah yang lebih kecil atau sebagiannya dipisahkan untuk didaftar sebagai bidang tanah sendiri (Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis No. 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 TAhun 1998)
 8. Peningkatan Hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik (Keputusan Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998).

9. Penyerahan atau Pelepasan Hak Atas Tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antar pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah (Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994).

7. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS)

Maksud dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 adalah untuk memenuhi azas pemerataan pembangunan perumahan RSS dan RS yang dirasakan belum cukup menyentuh masyarakat terutama golongan ekonomi lemah karena untuk perumahan RSS dan RS diberikan jenis hak yang jangka waktunya terbatas seperti Hak Guna Bangunan paling lama tiga puluh (30) tahun dan dapat diperpanjang paling lama dua puluh (20) tahun, namun

dimungkinkan untuk melakukan peningkatan hak dengan melepaskan hak atas tanah menjadi tanah Negara, kemudian hak tersebut dimohon kembali menjadi hak baru yang jenisnya sesuai dengan ketentuan PMNA / Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan diproses pelepasan hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a. 1). Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau
- 2). Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan disaksikan oleh camat letak tanah yang bersangkutan, atau
- 3) Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Surat Persetujuan dari pemegang hak tanggungan apabila tanah tersebut dibebani hak tanggungan.
- c. Sertifikat hak yang bersangkutan.

Kemudian lebih lanjut dijelaskan dalam pasal 132 ayat 2 PMNA / Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu :

“Dalam pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak buku tanah dan sertifikat lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertifikat baru dengan nomor hak baru.”

Bahwa dalam pendaftaran pembaharuan hak, peningkatan hak buku tanah, sertifikat baru dengan nomor hak baru.

Di lain pihak sulit untuk memperoleh persetujuan dari pemegang hak tanggungan karena dengan dilepaskannya hak atas tanah maka hak tanggungan yang membebani hapus dengan sendirinya (pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan). Dengan demikian maka pihak kreditor/bank berkeberatan karena berubahnya hak atas tanah yang digunakan untuk jaminan kredit, akibatnya pemegang hak atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat mendaftarkan haknya apabila tidak melunasi terlebih dahulu kreditnya atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

Pemerintah memberikan jalan keluar dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka BPN No. 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang

dibebani hak tanggungan. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa sebelum proses peningkatan hak, dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas hak baru yang diperoleh yang bersangkutan berdasarkan KMNA / Ka BPN No. 9 Tahun 1997 tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana , dan KMNA / Ka BPN Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah, sebelum hak tersebut didaftar, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan setelah hak tersebut didaftar. Biaya pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan ditetapkan masing-masing sebagai berikut :

- a. bagi tanah untuk RSS / RS : tidak lebih dari Rp. 50.000,-
(lima puluh ribu rupiah);
- b. bagi tanah untuk rumah tinggal lainnya : tidak lebih dari Rp.
100.000,- (seratus ribu rupiah)

Hal ini kurang menjamin kepentingan pemilik RSS dan RS yang rata-rata berasal dari golongan ekonomi lemah karena harus mengeluarkan biaya lagi untuk keperluan hal tersebut.

Mekanisme pelaksanaan pemberian hak milik untuk RSS dan RS yaitu dengan dikeluarkannya KMNA / Ka BPN No. 9 Tahun 1997

jis No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998, maka HGB atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah negara termasuk di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warga Negara Indonesia, yang belum dipunyai dengan HGB diberikan dengan Hak Milik (Pasal 2 KMNA / KBPN No. 9 Tahun 1997 jis No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998) adalah sebagai berikut :

Permohonan pendaftaran perubahan HGB menjadi Hak Milik tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk dirubah menjadi Hak Milik.
2. Akta Jual Beli atau Surat Perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan.
3. Surat persetujuan dari pemegang hak Tanggungan apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.

Apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang, akan tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induk, maka permohonannya diajukan bersama dengan permohonan pendaftaran peralihan Hak atas tanah yang bersangkutan. (Pasal 3 ayat (2) KMNA / KBPN No. 9/1997 jis No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998). Menurut KMNA / KBPN Nomor 9 Tahun 1997 Pasal 1 Huruf a menyatakan :

“ Hak Guna Bangunan Induk adalah Hak Guna Bangunan atas tanah yang kemudian dipecah menjadi bidang-bidang yang lebih kecil atau sebagiannya dipisahkan untuk didaftar sebagai bidang tanah tersendiri”⁷.

⁷ Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, *tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)*

BAB III

METODE PENELITIAN

A. METODE PENELITIAN

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke” namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut:

1. Suatu tipe pemikiran yang diperlukan dalam penelitian dan penilaian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan.
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.⁸

Menurut Rony Hanitijo Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penlarasan empirik dan atau non empirik memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan.⁹

Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.¹⁰

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan atau undang-undang atau hukum yang sedang berlaku

⁸ Rony Hanitijo soemitro, *Makalah penelitian Metodologi Ilmu Sosial*, (Semarang, UNDIP, 1999/2000) hal 43

⁹ Ibid hal 3

¹⁰ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung, Alumni 1986) hal 15-16

ini , berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis berbagai tentang pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari HGB menjadi HM untuk rumah sangat sederhana dan rumah sederhana yang masih dibebani hak tanggungan di Kabupaten Brebes serta menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah yang mempola pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan perundang-undangan pertanahan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Biasanya penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survey.¹¹ Dikatakan deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematik pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari HGB menjadi HM untuk rumah sangat sederhana dan rumah sederhana yang masih dibebani hak tanggungan di Kabupaten Brebes , sedangkan analisis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang

¹¹ Altherton dan Klemmack dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian bidang Kesejahteraan Sosial lainnya*, (Bandung, Remaja Rasda Karya), 1999 hal 63

pelaksanaannya, lebih jauh penelitian ini berusaha sesuai dengan temuan-temuan dilapangan.

3. Lokasi Penelitian.

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi di kabupaten Brebes yaitu Perumahan Kaligangsa. Hal ini berdasarkan pada lokasi tersebut telah banyak dibangun perumahan rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS) dan besarnya minat masyarakat untuk meningkatkan hak guna bangun atas tanah RSS dan RS yang khususnya masih dibebani hak tanggungan menjadi hak milik sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1997 jis No 15 tahun 1997 dan No 1 tahun 1998 tetapi ada beberapa kendala yang menghambat pelaksanaannya sehingga masih banyak pemilik RSS dan RS yang belum meningkatkan haknya dari Hak Guna Bangun menjadi hak Milik kemudian pemilihan lokasi tersebut untuk mengetahui kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan keputusan tersebut.

4. Populasi dan Metode Penentuan Sampel.

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subyek penelitian atau individu atau seluruh gejala atau kejadian atau seluruh unit yang diteliti.¹²

¹² Ronny Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Judimetri*,(Jakarta, Ghalia Indonesia,1990)
Hal 9

Dimana dalam populasi ini adalah para pihak-pihak terkait dalam pelaksanaan peningkatan hak dari HGB menjadi HM untuk RSS dan RS yang masih dibebani hak tanggungan yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional, Bank Tabungan Negara, dan pemilik RSS dan RS di Kabupaten Brebes.

2. Metode Penentuan Sempel.

Sempel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Penarikan sempel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti.

Dalam penelitian ini, teknik penarikan sempel yang digunakan oleh penulis adalah teknik purposive non random sampling, dengan maksud agar subyek-subyek yang dituju dapat diperoleh dan berguna bagi penelitian ini.

Dalam penelitian ini yang dipilih adalah pemilik rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS) yang masih dibebani hak tanggungan di Kaligangsa Kabupaten Brebes yang berstatus Hak Guna Bangun yang kemudian dijadikan responden. Responden terpilih adalah 7 (tujuh) pemilik RSS/RS yang masih dibebani Hak Tanggungan.

Untuk melengkapi data dalam penelitian ini diwawancarai juga para pihak yang kemudian dijadikan narasumber yaitu :

1. Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi.
2. Kasubsi Pembebanan dan Hak Tanggungan.
3. Kepala Bank Tabungan Negara Cab. Tegal.

5. Metode Pengumpulan Data.

Pengumpulan data dilakukan guna memperoleh data dan sumber informasi yang diperlukan dalam penelitian ini, yang selanjutnya dianalisis sesuai dengan maksud dari penelitian ini, Adapun data-data yang diperlukan guna menunjang penelitian ini antara lain yaitu:

1). Data Primer.

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau studi lapangan. Antara lain dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- (a). Wawancara, yaitu suatu proses tanya jawab secara langsung dengan responden, dengan mempergunakan pedoman wawancara yang disusun secara tidak terstruktur atau hanya membuat garis besar pertanyaan yang mengarah pada permasalahan. Dalam hal ini terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tanya jawab, tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat proses Tanyajawab berlangsung.

(b). Daftar pertanyaan, merupakan alat pengumpulan data yang diperlukan untuk mendapat jawaban secara tertulis. Dilakukan dengan cara mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu agar pertanyaan-pertanyaan yang diajukan tidak menyimpang dari pokok permasalahan dan dimungkinkan adanya variasi pertanyaan pada saat wawancara berlangsung. Daftar pertanyaan tersebut diajukan pada orang-orang atau para pihak yang terkait.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang dapat diperoleh dengan studi kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:

(a). Bahan-bahan hukum primer, meliputi:

1. Norma Dasar Pancasila.
2. Peraturan dasar: Batang Tubuh UUD 1945, Ketetapan-ketetapan MPR.
3. Peraturan Perundang-undangan:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
 - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman.

d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

(b). Bahan-bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi:

1. Buku-buku tentang :

a. Hukum Agraria Indonesia.

b. Hak-hak Atas Tanah.

c. Hak Tanggungan.

d. Dasar-dasar hukum Perumahan.

2. Hasil karya ilmiah para sarjana tentang :

a. Pemberdayaan hak-hak rakyat atas tanah.

(c). Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier ini berupa ensiklopedi dan bibliografi.

6. Analisis Data

Metode ini dilakukan untuk menyusun data secara kualitatif yang dituangkan dalam bentuk kalimat untuk mendapatkan kesimpulan dan data kuantitatif yang berwujud angka diproses, dituangkan dalam bentuk tabel untuk kemudian didiskripsikan.

Langkah-langkah yang dilakukan dalam tahapan kegiatan analisis adalah:

- a. Data-data yang telah terkumpul dipisahkan kemudian diklasifikasikan menjadi data kualitatif yang digambarkan dengan kata-kata dan kalimat-kalimat dipisahkan menurut sifat dan jenisnya. Selanjutnya dibandingkan dengan peraturan yang terkait untuk mengetahui pelaksanaan Peningkatan Hak Milik Atas Tanah untuk RSS dan RS dengan peraturan yang ada. Dalam hal ini adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998, dan data kuantitatif yang berwujud angka-angka, diklasifikasikan kemudian dimasukkan ke dalam tabel.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dapat dilihat dari jawaban masyarakat melalui kuisisioner yang dibagikan ke responden.
- c. Untuk mengetahui keberatan pihak Bank mengenai tanah HGB yang dijaminakan dari hasil wawancara dengan pihak BTN

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Daerah Penelitian

1. Letak Wilayah Kabupaten Brebes

Kebupaten Brebes merupakan salah satu Daerah Kabupaten yang terletak di pesisir pantai utara Pulau Jawa, dimana termasuk dalam wilayah Propinsi Jawa Tengah. Menurut Buku tentang Kabupaten Brebes dalam angka 2001 yang diterbitkan oleh Kantor Pusat Statistik Kabupaten Brebes dapat dilihat secara geografis kabupaten Brebes terletak diantara :

Bujur timur (BT) : $108^{\circ} 4' 37,7''$ - $109^{\circ} 11' 28,92''$

Lintang selatan (LS) : $6^{\circ} 44' 56,5''$ - $7^{\circ} 20' 51,48''$

Disebelah selatan merupakan daerah perbukitan dan sebelah utara merupakan kawasan pantai Laut Jawa. Letak Kabupaten Brebes cukup unik karena memiliki wilayah selatan dataran tinggi dan wilayah utara pantai utara jawa dengan batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Selatan : Kabupaten Banyumas

Sebelah Barat : Jawa Barat

Sebelah Timur : Kota Tegal

2. Gambaran Perumahan Kaligangsa Kabupaten Brebes.

Perumahan Kaligangsa yang terletak di bagian timur kabupaten Brebes yang merupakan perbatasan kabupaten Brebes dengan kota Tegal adalah rumah sangat sederhana dan rumah sederhana dengan jumlah bangunan 450 rumah yang terdiri dari berbagai tipe untuk kalangan ekonomi menengah dan para pegawai negeri.

Perumahan tersebut diperjual belikan melalui fasilitas Bank Tabungan Negara dan para pembeli dapat mengangsur rumahnya secara kredit selama 5 tahun sampai 20 tahun.

Keadaan perumahan yang sekarang telah menyatu dengan pemukiman penduduk setempat menambah semakin ramai dan lengkapnya fasilitas yang ada sehingga perumahan Kaligangsa banyak diminati oleh orang-orang. Perumahan Kaligangsa Kabupaten Brebes terletak dengan batas berikut :

Sebelah barat : Kelurahan Banjaranyar

Sebelah timur : Sungai Kaligangsa

Sebelah selatan : Persawahan

Sebelah utara : Jalan Raya

B. Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Untuk RSS dan RS dari HGB menjadi Hak Milik Yang Dibebeani Hak Tanggungan Di Kabupaten Brebes.

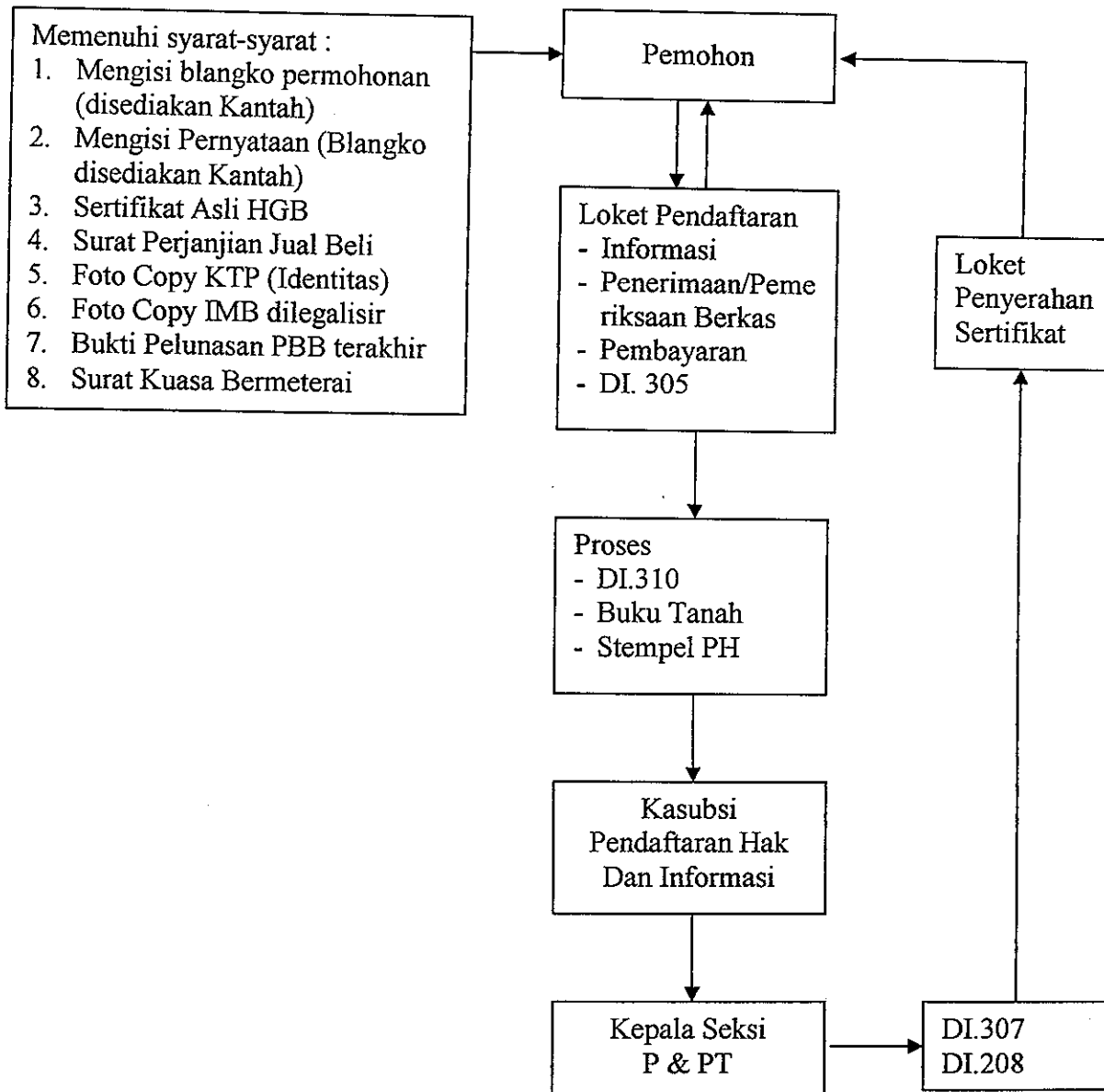
Pelaksanaan peningkatan hak dari HGB menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes didasarkan pada KMNA/KBPN No.9 Tahun 1997 jis No.15 Tahun 1997 dan No.1 Tahun 1998. Adapun kriteria mengenai bidang tanah untuk RSS dan RS yang dapat dirubah HGBnya menjadi Hak Milik adalah :

- a. Harga prolehan tanah, dan bangunan tidak lebih dari 30.000.000 dan,
- b. Diatasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.

Adapun tata cara pengajuan permohonan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah sangat sederhana dan rumah sederhana di kompleks perumahan adalah sebagai berikut :

Bagan Alir 1

Prosedur pendaftaran Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana yang masih dibebani hak tanggungan



Sumber Data : Data Sekunder, Tahun 2005

Penjelasan Bagan Alir 1

a. Proses Pelayanan

1. Pemohon mengajukan permohonan ke loket pendaftaran hak dengan syarat-syarat yang telah ditentukan sebagai berikut :

- a) Sertifikat asli Hak Guna Bangunan yang bersangkutan
- b) Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa :
 - Foto Copy IMB yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut untuk rumah tinggal, atau
 - Surat Keterangan Kepala Desa / Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila IMB tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- c) Foto Copy SPPT PBB yang terakhir
- d) Bukti identitas pemohon
- e) Surat pernyataan bermaterai yang menyatakan bahwa dengan perolehan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal lebih dari 5 (Lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 m².
- f) Surat kuasa bermaterai (bila diurus orang lain)

2. Pemeriksaan permohonan pendaftaran peningkatan hak tersebut dilakukan sebagai berikut :

- a) Data Yuridis dan data fisik tanah yang akan diberikan Hak Milik diperiksa dengan melihat sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan. Untuk keperluan ini tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lainnya, maupun rekomendasi dari instansi lain.
 - b) Penggunaan tanah diperiksa dengan melihat IMB yang menyebutkan penggunaan bangunan. Dalam hal ini IMB tersebut tidak pernah / belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Maka diperlukan Surat Keterangan Kepala Desa / Kelurahan bahwa benar bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut dipergunakan untuk tempat tinggal.
 - c) Identitas tersebut dipergunakan untuk tempat tinggal.
3. Jika Permohonan sudah memenuhi syarat, maka dibuat DI.301 (Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah)
 4. Bendaharawan khusus penerima membuat Surat Perintah Setor (SPS) biaya pendaftaran tanah dan pencatatan pada DI.305 (Daftar penerimaan uang muka bidang pendaftaran tanah)
 5. Berkas disetor kepada penanggung jawab pendaftaran peningkatan hak, untuk dibuat daftar pencarian buku tanah
 6. Setelah Buku tanah didapat (DI.205), maka berkas tersebut dibagikan kepada para tenaga pelaksana pendaftaran peningkatan hak.

7. Oleh tenaga pelaksana dilakukan pencoretan HGB dan diganti Hak Milik, kemudian dibubuhkan stempel / cap peningkatan hak yang berbunyi :

“Dengan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tanggal 7 Juli 1997 Jo Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.15 Tahun 1997 ; No. 6 Tahun 1998 Hak Guna Bangunan Nomor Desa / Kelurahan Dan diubah menjadi Hak Milik Nomor Desa / Kelurahan Dengan Uang Pemasukan Sebesar “

8. Berkas diteruskan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi pertanahan untuk diperiksa.
9. Setelah diperiksa maka berkas dilanjutkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk diparap.
10. Setelah diparap berkas dilanjutkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk penandatanganan buku tanah dan sertifikat.
11. Setelah ditandatangani maka dicatat dalam DI.307 (Daftar Penghasilan Negara dan DI.208 Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah) bahwa pekerjaan telah selesai.
12. Sertifikat diserahkan pada loket pengambilan, untuk kemudian diserahkan kepada pemohon.

b. Biaya

Besarnya biaya yang harus dibayar oleh pemohon adalah Rp.25.000,00- (Dua puluh lima ribu rupiah), Dan ditambah uang pemasukan kepada Negara.

c. Waktu Penyelesaian dan Unit Kerja Yang Menangani

Jangka waktu penyelesaian permohonan pendaftaran peningkatan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik menurut brosur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes mengenai syarat dan jangka waktu penyelesaian berdasarkan keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes adalah 17 (tujuh belas) hari. Menurut Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi maju mundurnya jangka waktu yang ditetapkan tergantung volume pekerjaan yang masuk dalam pelaksanaan proses permohonan peningkatan hak tersebut unit kerja yang terlibat antara lain Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah maupun Seksi Hak-Hak Atas Tanah.¹³

Masalah peningkatan hak sangat erat kaitannya dengan penyediaan tanah dalam rangka ijin lokasi bagi perusahaan dan penanaman modal. Untuk memperlancar penanaman modal maka pemerintah mengeluarkan paket deregulasi yang terkenal dengan sebutan Paket Oktober 1993 yang memberikan kemudahan bagi penanaman modal atau perusahaan dalam perolehan tanahnya.

¹³ Hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran tanah, 12 Oktober 2005

Status tanah yang diinginkan perusahaan atau penanam modal seringkali tidak sesuai dengan status yang boleh dipunyai oleh perusahaan atau penanam modal yaitu Hak Guna Bangunan. Dengan demikian apabila tanah yang dirubah adalah hak milik maka diperlukan penurunan hak untuk menjadi Hak Guna Bangunan.

Untuk mempermudah para penanam modal atau perusahaan, pemerintah memberikan alternatif pilihan, cara mana yang akan ditempuh oleh perusahaan dalam rangka perolehan tanahnya. Menurut proses yang biasanya yaitu dengan proses pelepasan hak atau dengan pemindahan hak dengan dengan cara mengajukan peningkatan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Kebijaksanaan pemerintah dengan Paket Deregulasi ini sangat berpihak pada pengusaha atau penanam modal, hal ini terlihat dengan adanya kemudahan yang diberikan dalam rangka perolehan tanahnya. Perlindungan terhadap pemilik tanah dalam hal ini golongan ekonomi lemah sangat kurang, adanya dua alternatif yang diberikan justru merupakan penekanan terhadap rakyat kecil. Tanah-tanah hak yang telah dipunyai masyarakat dengan hak milik dilepaskan dan dirubah haknya menjadi Hak Guna Bangunan. Setelah hak-hak tersebut telah sesuai yaitu HGB dapat dimiliki oleh perusahaan pengembang, selanjutnya oleh pengembang / perusahaan dimohonkan HGB induk, dari HGB induk tersebut dipecah-pecah menjadi Hak Guna Bangunan kecil-kecil dan di atasnya didirikan bangunan untuk perumahan. Tanah untuk

perumahan ini masih berstatus Hak Guna Bangunan, status hak atas tanah ini kemudian dapat dirubah kembali oleh pemiliknya menjadi Hak Milik sebagaimana diatur dalam UUPA pasal 21 ayat 1 yang menyatakan : **“Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”**.

Seiring dengan bergulirnya arus reformasi maka pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang :


“Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana”.

Kebijakan ini dimaksudkan untuk memberikan kemudahan bagi pemilik perumahan RSS dan RS yang umumnya dipunyai oleh golongan ekonomi lemah untuk merubah hak atas tanah yang dimiliki dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Peningkatan Hak yang dilakukan dengan melakukan pencoretan administrasi seperti pada gambar 1 berikut ini :

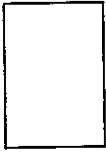
Gambar 1

Ilustrasi Peningkatan Hak Atas Tanah
Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Sertifikat HGB

HGB.60 NIB..... 00215 Sandra Lesmana Luas : 200 m ²	SU No.10/1999 Adi  Kamto
---	--

Peningkatan Status Hak dari HGB ke
hak Milik dan sebaliknya
Sertifikat Hak Milik

HM.160 NIB..... 00215 Sandra Lesmana Luas : 200 m ²	SU No.10/1999 Adi  Kamto
---	--

Sumber : Data Sekunder, Tahun 2005

Dari gambar 1 diatas dapat dilihat bahwa peningkatan hak yang terjadi merubah nama pemegang hak, luas, NIB, serta gambar surat ukur dan batas-batasnya, tetapi yang berubah adalah status hak dan nomor hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan sebaliknya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

Bila diperhatikan terdapat kesamaan antara proses peningkatan hak dari HGB menjadi Hak Milik dan dari Milik menjadi HGB hanya dengan melakukan pencoretan administrasi di Kantor Pertanahan, sehingga pada kasus diatas tidak terdapat proses pelepasan hak yang dapat mengakibatkan terlepasnya hubungan antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya.

Proses peningkatan hak untuk tanah-tahan yang dibebani hak Tanggungan harus ada pernyataan persetujuan secara tertulis dari pemenang Hak Tanggungan disertai penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut pasal 2 (2) PMNA /KaBPN Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Peningkatan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik menyebutkan bahwa peningkatan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut. Lebih lanjut

dalam ayat (3) disebutkan bahwa permohonan peningkatan hak berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan ketentuan tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan hak milik.

Dengan hapusnya hak tanggungan maka pihak kreditor / bank berkeratan akan diubahnya Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa kepastian mengenai jaminan untuk pelunasan kredit yang telah diberikannya. Akibatnya pemegang hak guna bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat mendaftarkan peningkatan hanya menjadi Hak Milik karena tidak diperoleh persetujuan dari pihak Bank/ Kreditor.

Untuk mengatasi hal tersebut, jalan keluarnya yaitu dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas Hak Milik yang diperoleh yang bersangkutan. Sedangkan hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan peningkatan hak yang masih dibebani hak tanggungan yaitu:

1. Permohonan persetujuan kreditor pemegang hak tanggungan oleh pemegang HGB mengenai akan dimohonkannya peningkatan HGB tersebut menjadi Hak Milik.
2. Pembuatan SKMHT oleh pemegang HGB kepada kreditor tersebut menjadi hak tanggungan untuk membebankan hak

tanggung atas hak milik yang akan diperoleh sebagai peningkatan HGB yang bersangkutan.

3. SKMHT oleh pemegang HGB diserahkan kepada kreditor pemegang hak tanggungan.
4. Pemberian persetujuan pemegang hak tanggungan mengenai dilepaskannya HGB disertai penyerahan sertifikat hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pemegang HGB.
5. penyerahan kembali sertifikat HGB oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pemegang HGB yang bersangkutan.
6. Pengajuan permohonan peningkatan HGB yang bersangkutan menjadi hak milik oleh pemegang HGB kepada Kepala Pertanahan.
7. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertifikat hak milik akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian hak tanggungan baru.
8. Pendaftaran hapusnya HGB / HP oleh Kepala Kantor Pertanahan.
9. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

10. Pendaftaran hak milik hasil perubahan HGB / HP oleh Kepala Kantor Petanahan.
11. Penyerahan sertipikat hak milik kepada kreditor oleh Kepala Kantor Pertanahan.
12. Pemberian persetujuan oleh pemegang hak milik, bahwa sertipikat hak milik akan diserahkan kepada kreditor setelah dibebani hak tanggungan.
13. Pembuatan APHT di hadapan PPAT oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa pemegang hak milik dan untuk diri sendiri.
14. Pendaftaran hak tanggungan dan pencatatannya pada buku-tanah dan sertipikat hak milik oleh Kepala Kantor Pertanahan.
15. Penyerahan sertipikat hak milik kepada kreditor pemegang hak tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
16. Pembuatan sertipikat hak tanggungan oleh Kepala Kantor pertanahan.
17. Penyerahan sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kreditor Pemegang hak tanggungan.

Pendaftaran peningkatan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes kebanyakan menyelesaikan tanah HGB untuk perumahan yang dibangun sebelum tahun 2002, karena setelah tahun 2002 kebanyakan pendaftaran

haknya dilakukan sekaligus setelah pemecahan HGB induk menjadi HGB sebagian, sehingga sertipikat atas nama kreditor langsung berstatus Hak Milik.

Hasil peningkatan Hak Atas Tanah dari HGB menjadi Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes adalah sebanyak 431 bidang dimana pada tahun 2000 diterbitkan sebanyak 183 bidang, tahun 2001 diterbitkan sebanyak 72 bidang, pada tahun 2002 diterbitkan sebanyak 80 bidang, pada tahun 2003 diterbitkan sebanyak 113 bidang dan pada tahun 2004 diterbitkan sebanyak 93 bidang.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL 1
PENINGKATAN JUMLAH HAK UNTUK RSS DAN RS YANG MASIH
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
DI KABUPATEN BREBES

No	Nama Perumahan	Kecamatan	Jumlah Perumahan HGB menjadi Hak Milik (Bidang)					Jml
			2000	2001	2002	2003	2004	
1	Kaligangsa	Brebes	88	-	-	32	-	120
2	Limbangan	Brebes	75	50	30	45	31	231
3	Gandasuli	Brebes	-	-	50	36	50	136
4	Pakojangan	Paguyangan	12	22	-	-	12	46
5	Ketanggungan	Ketanggungan	8	-	10	-	-	18
	Jumlah		183	72	80	113	93	551

Sumber : Data Sekunder, Tahun 2005

Dari data diatas diketahui bahwa peningkatan hak atas tanah dari HGB menjadi HM di Kabupaten Brebes khususnya Kaligangsa sebanyak 120 bidang RSS dan RS. Jika dibandingkan dengan Limbangan yang sebanyak 231 bidang RSS dan RS lebih banyak. Maka masyarakat perumahan Kaligangsa masih kurang dalam pelaksanaan peningkatan hak.

C. Kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah dari HGB menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan di Kabupaten Brebes.

Dalam rangka untuk memenuhi asas pemerataan kesejahteraan rakyat, khususnya pemberian kemudahan dibidang perumahan serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah, khususnya untuk masyarakat golongan ekonomi lemah. Maka dikeluarkan KMNA / KBPN No.9 Tahun 1997 Jis No. 15 Tahun 1997 dan No.1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk RS dan RSS.

Berubahnya status hak atas tanah perumahan RSS dan RS dari HGB menjadi Hak Milik sesuai keputusan ini dapat dilakukan dengan mudah, namun ternyata di kabupaten Brebes masih banyak tanah HGB untuk RSS dan RS yang masih dibebani hak tanggungan belum dirubah hak atas tanahnya menjadi hak milik. Dari hasil penelitian yang dilakukan diketahui bahwa banyaknya tanah HGB untuk RSS dan RS belum dirubah hak atas tanahnya

menjadi hak milik disebabkan oleh beberapa kendala-kendala tersebut antara lain berupa :

1. Kendala yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes

Dalam pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk RSS dan RS terdapat beberapa kendala dari Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Kendala-kendala tersebut antara lain kurangnya sosialisasi tentang kemudahan yang diberikan untuk memberi hak milik tersebut sehingga banyak masyarakat (pemilik RSS dan RS) yang tidak tahu kemudahan yang diberikan BPN, hal tersebut dibenarkan oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Dari hasil kuisisioner informasi mengenai adanya kemudahan pelaksanaan Peningkatan Hak dapat dilihat pada tabel sebagai berikut

TABEL 2

**INFORMASI MENGENAI ADANYA KEMUDAHAN
PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK DARI HGB MENJADI
HAK MILIK UNTUK RSS DAN RS**

NO	Informasi Peningkatan Hak	Frekuensi	Prosentase (%)
1.	Dari Tetangga	31	31
2.	Dari Aparat Kantah	24	24
3.	Dari Pemohon Hak	45	45
	Jumlah	100	100

Sumber : Data Primer, Tahun 2005

Dari tabel diatas dilihat informasi yang diperoleh masyarakat mengenai kemudahan pelayanan peningkatan hak dari HGB menjadi Hak Milik adalah informasi dari tetangga mencapai 31%, informasi dari aparat Kantor Pertanahan hanya 24% dan selebihnya 45% dari pemohon hak.

Selain itu pada Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes belum dilengkapi dengan bagan alir proses peningkatan hak atas tanah secara lengkap dengan perincian biayanya sehingga masyarakat belum memahami tata cara pengurusan hak atas tanahnya. Juga lambatnya waktu penyelesaian peningkatan hak masih dirasakan oleh pemilik RSS dan RS. Dari hasil perolehan kuesioner yang sudah merubahan hak atas tanahnya, waktu yang dibutuhkan dalam peningkatan hak atas tanah HGB menjadi Hak Milik dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL 3**WAKTU PENYELESAIAN PELAKSANAAN PENINGKATAN
HGB MENJADI HM UNTUK RSS DAN RS YANG MASIH
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
DI KABUPATEN BREBES**

NO	WAKTU (HARI)	Frekuensi	Prosentase
1	< 6	0	
2	6-12	2	28.5 %
3	12-18	2	28.5 %
4	>18	3	43 %
	Jumlah	7	100 %

Sumber : Data Primer, Tahun 2005

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa peningkatan hak di kabupaten Brebes dapat diselesaikan dalam waktu 6 sampai 12 hari sebesar 2 responden atau 28,5% sedangkan yang diselesaikan dalam waktu 12 sampai 18 hari sebesar 2 responden atau 28,5%, sedangkan lebih dari 18 hari sebesar 3 responden atau 43% dan kurang dari 6 hari sebesar tidak ada.

Dari keterangan Kasubsi Pemberian Hak Atas Tanah sebenarnya waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian peningkatan hak disebabkan volume pekerjaan seksi pengukuran dan pendaftaran khususnya sub seksi pendaftaran hak dan informasi, kurangnya tenaga kerja pelaksana yang terbatas tetap hal tersebut dapat diatasi dengan mengoptimalkan tenaga

yang ada karena proses peningkatan hak sangat sederhana, sehingga tidak membutuhkan tenaga dan waktu yang lama.¹⁴

Kendala yang lain adalah adanya pungutan liar diluar ketentuan resmi yang ditetapkan sehingga dalam pelaksanaannya masyarakat dipungut biaya yang lebih dari ketentuan yang resmi tersebut. Dari hasil perolehan kuesioner kepada pemilik RS dan RSS yang telah merubah hak atas tanahnya dapat dilihat rincian pungutan biayanya melalui tabel berikut

TABEL 4

**BIAYA YANG DIPUNGUT PADA MASYARAKAT PEMILIK RSS
DAN RS YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN UNTUK
MENINGKATKAN HAK ATAS TANAHNYA
DI KABUPATEN BREBES**

NO	Informasi Peningkatan Hak	Frekuensi	Prosentase
1.	10.00 s/d 50.000	1	14 %
2.	50.000 s/d 100.000	4	57 %
3.	100.000 s/d 200.000	2	39 %
JUMLAH		7	100 %

Sumber : Data Primer, Tahun 2005

¹⁴ Hasil wawancara dengan Kasubsi Pemberian Hak Atas Tanah, 12 Oktober 2005

Dari hasil diatas diketahui bahwa biaya yang telah dikeluarkan oleh masyarakat / pemilik RSS dan RS adalah sangat tinggi bila dibandingkan dengan biaya resmi sebesar Rp. 25.000,- ditambah uang pemasukan pada negara, hal ini jelas memberatkan masyarakat pemilik RS dan RSS yang mayoritas golongan ekonomi lemah.

Dari hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, maka dapat diketahui bahwa adanya pungutan diluar ketentuan tersebut disebabkan karena masyarakat tidak mengurus sendiri peningkatan hak atas tanahnya melalui loket yang telah disediakan melainkan melalui pihak lain atau perantara baik itu petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes maupun Notaris / PPAT ataupun juga pihak lain. Hal inilah yang memicu timbulnya kolusi didalam Kantor Pertanahan.¹⁵

2. Kendali dari masyarakat

Disamping kendala-kendala tersebut diatas kendala lain yang menyebabkan masih banyak tanah HGB untuk RSS dan RS belum dirubah menjadi hak milik dari masyarakat itu sendiri. Mereka masih punya anggapan bahwa pengurus sertifikat di Kantor Pertanahan prosedurnya rumit dan lama disamping karena KPR-nya belum lunas dan biaya mahal. Alasan tersebut diperkirakan dari 7 kuesioner yang disebarkan kepada pemilik RSS dan RS masih dibebani hak tanggungan yang belum meningkatkan haknya, tentang hal ini dapat dilihat pada tabel berikut :

¹⁵ Hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi, 12 Oktober 2005

TABEL 5
ALASAN PEMILIK RSS DAN RS MASIH DIBEBANI HAK
TANGGUNGAN YANG BELUM MENINGKATKAN HGB
MENJADI HAK MILIK

NO	Alasan belum merubah HGB menjadi Hak Milik	Frekuensi	Prosentase
1	Belum lunas	4	57 %
2	Prosedurnya rumit dan lama	2	28.5 %
3	Biayanya mahal	1	14.5 %
	Jumlah	7	100 %

Sumber : Data Primer, Tahun 2005

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa alasan bahwa tanah HGB untuk RSS dan RS yang belum dirubah menjadi hak milik oleh pemilik RSS dan RS adalah 1 responden atau 14,5% yang menyatakan bahwa biayanya mahal dan 2 responden atau 28,5% yang menyatakan alasan karena prosedurnya rumit dan lama, 4 responden atau 57% yang menyatakan alasannya karena belum lunas .

Alasan belum meningkatkan haknya yang paling besar adalah karena belum lunas sebanyak 4. Setelah dikonfirmasi kepada pihak BTN Cabang Tegal, sama sekali tidak diperoleh persetujuan untuk meningkatkan haknya apabila kredit pemilikan rumah belum selesai. Atau pihak BTN karena apabila status hak yang digunakan sebagai jaminan

hutang berubah maka akan merubah akta-akta perikatan dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit. Selain itu apabila hak lama menjadi jaminan hapus maka tidak ada kepastian akan jaminan pelunasan hutangnya. Hal tersebut yang membuat pihak kreditor / Bank berkeberatan akan ditingkatkannya HGB menjadi Hak Milik.

Sedangkan dari 7 responden yang telah merubah hak atas tanahnya menyatakan mereka lebih dari mengurus lewat orang lain / perantara hal ini dapat kita lihat pada tabel berikut :

TABEL 6
PENGURUSAN PENINGKATAN HAK UNTUK RSS DAN RS
MASIH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
DI KABUPATEN BREBES

NO	Pengurusan Peningkatan Hak	Frekuensi	Prosentase
1	Sendiri	3	42 %
2	Perantara / Lewat orang lain	4	58 %
	Jumlah	7	100 %

Sumber : Data Primer, Tahun 2005

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa masyarakat yang mengurus sendiri permohonan peningkatan hak hanya 3 orang atau 42% , sedangkan yang mengurus melalui perantara atau orang lain sebanyak 4 orang atau 58% dari jumlah orang yang telah merubah haknya.

Hal inilah yang menyebabkan pengurusan permohonan peningkatan hak dari HGB menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS menjadi

lebih rumit dan lebih mahal biayanya dari ketentuan resmi yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Alasan lain menurut pemilik RSS dan RS mengurus haknya melalui orang lain atau perantara adalah masalah waktu dan tidak perlu repot-repot dan walaupun diurus sendiri biayanya juga tetap tidak jauh berbeda.

Penyebab lain sehingga masyarakat tidak mengurus sendiri peningkatan hak atas tanahnya adalah adanya anggapan dari masyarakat yang berkembang selama ini bahwa pengurusan sertifikat di Kantor Pertanahan itu rumit dan berbelit-belit, hal ini dapat kita lihat tanggapan masyarakat tentang pengurusan penyelesaian permohonan peningkatan hak di Kantor Pertanahan pada tabel berikut ini :

TABEL 7
TANGGAPAN MASYARAKAT MENGENAI PENYELESAIAN
PERMOHONAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH

NO	Tanggapan Masyarakat	Frekuensi	Prosentase
1	Rumit	5	71 %
2	Mudah	2	29 %
	Jumlah	7	100 %

Sumber : Data Primer, Tahun 2005

Dari tabel diatas dapat kita ketahui bahwa tanggapan masyarakat terhadap pelayanan penyelesaian permohonan peningkatan hak di kantor tanahnya dimana yang menyatakan bahwa mengurus sertifikat di kantor

pertanahan itu rumit sebanyak 5 orang atau 71% sedangkan yang menyatakan mudah sebanyak 2 orang atau 29%.

Jadi anggapan masyarakat terhadap pelayanan Kantor Pertanahan lebih banyak menyatakan rumit dari pada yang menyatakan mudah.

Untuk mengatasi anggapan masyarakat tersebut Kantor Pertanahan harus merubah intensitas penyuluhan ke masyarakat, sebab dengan adanya anggapan masyarakat seperti ini kebanyakan mereka mengurus peningkatan haknya melalui orang lain sehingga biaya yang dikeluarkan lebih mahal.

Kendala yang paling besar pengaruhnya terhadap kebijakan pemerintah mengenai peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah karena kredit kepemilikan rumah belum lunas, sehingga tidak diperoleh persetujuan dari pihak kreditor dan sertipikat HGB asli ditahan oleh pihak kreditor / bank.

Pengaruh perolehan ijin dari pihak tersebut membuat kebijakan peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak berjalan seperti yang diharapkan karena keinginan masyarakat untuk merubah haknya menjadi terhambat.

Hal tersebut dapat dimaklumi mengingat kekhawatiran pihak kreditor / bank akan jaminan kepastian pelunasan hutang tidak ada lagi seiring dengan hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan menjadi tanah negara. Walaupun pemerintah telah membuat jalan keluar dengan diberlakukann PMNA/KBPN Nomor 25 Tahun 1998 tentang :

“Peningkatan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik”.

Dikeluarkannya PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998 dimaksudkan agar para pemegang Hak Guna Bangunan terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain. Cara yang ditempuh yaitu dengan membuat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Hak Milik yang diperoleh yang bersangkutan berdasarkan KMNA/KaBPN No.9 Tahun 17 jis No.15 Tahun 1997 dan No.1 Tahun 1998 yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Kebijakan tersebut diatas masih kurang menyentuh sasaran oleh pihak kreditor / bank masih keberatan dengan pemberian SKMHT tersebut karena harus mengulang proses dari awal yang tentunya membutuhkan biaya lagi. Pengulangan proses tersebut berimbas pada peningkatan akta-akta perjanjian hutang piutang antara pihak kreditor dan pemilik RSS dan RS dengan melibatkan pihak notaris.

Dari kenyataan diatas yang menjadi permasalahan adalah karena terlepasnya hak semula menjadi tanah negara, yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah itu. Dalam proses peningkatan hak baik dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ataupun Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan tidak terjadi proses pelepasan hak menjadi tanah negara.

Peningkatan yang terjadi adalah peningkatan status hak karena letak, batas, luas, serta subyek hak tidak ada yang berubah.

Dengan demikian pihak kreditor / bank tidak perlu melakukan peningkatan-peningkatan mengenai akta-akta perikatan yang dapat mengakibatkan keberatan pihak bank dalam mengeluarkan persetujuan peningkatan hak apabila hak atas tanahnya menjadi jaminan kredit.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses peningkatan hak untuk tanah-tahan yang dibebani hak Tanggungan harus ada pernyataan persetujuan secara tertulis dari pemenang Hak Tanggungan disertai penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan. Untuk Pelaksanaan Peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang masih dibebani hak tanggungan di Kabupaten Brebes menurut KMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan nomor 1 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana di wilayah Kabupaten Brebes masih sedikit, yaitu dari 551 bidang tanah HGB untuk RSS dan RS, untuk perumahan Kaligangsa yaitu 120 bidang yang sudah ditingkatkan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik.
2. Kendala-kendala yang menyebabkan masih banyak RSS dan RS di Kabupaten Brebes masih berstatus Hak Guna Bangunan.
 - a. Kendala yang sifatnya internal yang berada dari Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes
 - 1) Kurangnya sosialisasi tentang kemudahan dalam pemberian Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS

- 2) Prosedur dan biaya yang dikeluarkan tidak dijelaskan secara transparan karena pada Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes belum dilengkapi dengan bagan alir proses peningkatan hak sehingga hal ini cukup membingungkan masyarakat yang ingin merubah hak atas tanahnya.
 - 3) Masih ada pungutan diluar ketentuan resmi yang telah ditetapkan sehingga menyebabkan biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan peningkatan hak ini relatif mahal.
 - 4) Waktu penyelesaian dari mulai permohonan sampai dengan selesainya dirasakan masih lamban.
- b. Kendala yang sifatnya eksternal yang berasal dari masyarakat pemilik RSS dan RS.
- 1) Sertifikat asli ditahan oleh pihak kreditor / bank sebagai jaminan kredit yang belum lunas dan pihak bank tidak mau mengambil resiko kehilangan kepastian pelunasan hutang.
 - 2) Bank Tabungan negara tidak bersedia memberikan ijin peningkatan hak untuk kredit yang belum lunas sehingga pemilik HGB yang menjadi jaminan bank tidak bisa merubah haknya menjadi hak milik kecuali ada kebijakan dari Kepala BTN.
 - 3) Masih adanya anggapan dari masyarakat bahwa pengurusan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes terkesan rumit, memerlukan waktu yang lama serta biaya yang mahal.

- 4) Kebanyakan masyarakat mengurus peningkatan haknya melalui kuasa atau perantara sehingga biaya yang dikeluarkan menjadi lebih mahal.

B. Saran

1. Permohonan peningkatan hak hendaknya tidak perlu menggunakan proses pelepasan hak karena hal ini akan jadi hambatan berkaitan dengan tanda bukti hak yang dijaminan kepada pihak bank yang tentunya menjadikan kekhawatiran pihak bank akan kepastian jaminan pelunasan. Karena dengan hapusnya tanda bukti hak menjadi tanah negara, hapusnya pula hak tanggungan yang membebaninya.
2. Apabila peningkatan hak mengandung pengertian berubahnya status hak lama menjadi hak baru, tanpa unsur pelepasn hak menjadi tanah negara, ada kemungkinan pihak bank tidak berkeberatan untuk memberikan persetujuan terhadap tanah-tanah yang dijaminan / belum lunas untuk dilakukan peningkatan hak atas tanahnya.
3. Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam pemberian Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS, Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes hendaknya membuat bagan alir proses pemberian Hak Milik atas tanah dari HGB menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS secara lengkap termasuk persyaratan dan biaya yang harus dikeluarkan pemohon. Adanya bagan alir ini diharapkan dapat memudahkan masyarakat pemilik RSS dan RS dalam pengurusan Hak Milik dapat ditentukan secara pasti dan

tepat waktu. Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes perlu meningkatkan intensitas penyuluhan kepada masyarakat, hal ini sangat penting karena apapun kemudahan yang diberikan BPN/Kantor Pertanahan tidak ada artinya jika tidak diiringi dengan sosialisasi yang efektif dan juga tanpa adanya respon yang baik dari masyarakat maka Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 jis KMNA/KBPN No.15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No.1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS dan RS tidak dapat berjalan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, “ Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya “, Djambatan, Jakarta,2003.
- , Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta,2002.
- Bambang Sunggono, S.H., M.S., Metodologi Penelitian Hukum, PT.RajaGrafindoPersada, Jakarta.
- C. Djemabut Blaang, Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.
- Chemzah, Ali Achmad, Hukum Pertanahan Jakarta; Prestasi Pustaka, 2002.
- Daliyo, J.B, Hukum Agraria I : Buku Panduan Mahasiswa, Jakarta, 2001.
- Hasan Basri Durin, Pemberdayaan Hak – Hak Rakyat Atas Tanah, Seminar Nasional Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Hamzah, Andi, et el, Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- Karto Saputro, Masalah Pertanahan di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, 1986.
- Notonegoro, Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Di Indonesia, CV Pancoran Tujuh; Jakarta, 1974
- Oloan Sitorus & Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.
- Parlindungan, A.P, Komenta Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Bandung Bandung : CV. Mandar Maju, 1991.
- , Komenta Undang-Undang Pokok Agraria: CV. Mandar Maju, 1998.
- Soemarjono, Maria S.W, Pelaksanaan Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan, Penerbit Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria; Jakarta, 1980.
- , Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta : cetakan 1, Kompas, 2001.

- , Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah,
(Makalah Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran tanah dan Pajak-Pajak
Terkait. Yogyakarta, 1997).
- Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, cetakan 3, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta : Ghalia
Indonesia, 1990.
- Soimin, Soedharyo, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta : Sinar Grafika, edisi
kedua, 1993.
- Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika; Jakarta, 2001.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Efendi, Metode Penelitian Survei, Jakarta, 1998.
- Sitorus, Oloan dan Nomadyawati, Hak-hak atas Tanah dan Kondominium Suatu
Tinjauan Hukum, Dasa Media Utama, Jakarta, 1995.
- Sunaryo Basuki, Penyediaan Tanah untuk Pembangunan, : Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, Jakarta, 2001.
- Suharsini Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, PT.Rineka Cipta,
Jakarta, 1996.
- Zein, Ramli, Hak Pengelolaan Dalam UUPA, Jakarta : Rineka Cipta, 1995.

Peraturan Perundang-undangan:

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, Jakarta.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, Jakarta

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan umum, Jakarta.

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, Jakarta.

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) jis KMNA / Ka BPN Nomor 15 Tahun 1997 dan KMNA / Ka BPN Nomor 1 Tahun 1998, Jakarta.

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, Jakarta.

Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, Jakarta.

Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998, tentang Percepatan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, Jakarta.