

## ABSTRAK

**NAMA : ELYANTO NUGROHO**  
**NIM : D0E007030**  
**JUDUL : PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK BAGI RUMAH SANGAT SEDERHANA (RSS) DAN RUMAH SEDERHANA (RS) YANG MENGGUNAKAN FASILITAS KPR – BTN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG.**  
**JURUSAN/PS : D III PERTANAHAN**

---

Kebutuhan akan perumahan sekarang ini semakin semarak karena memang masyarakat sangat membutuhkan sehingga pembangunan yang dilaksanakan oleh Developer pengembang perumahan sebagai badan hukum status tanah tidak boleh dimiliki dengan status Hak Milik. Oleh karena itu hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Guna Bangunan, hal tersebut adalah tidak sesuai dengan prinsip hukum tanah Nasional yang dituangkan dalam Pasal 21 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“ Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik “.

Berkaitan dengan itu, Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana. Kebijakan tersebut adalah dimaksudkan untuk memberikan kemudahan terhadap perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk bidang tanah yang memiliki kriteria harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih dari Rp 30.000.000,- dan di atasnya dibangun rumah dalam rangka perumahan missal atau kompleks perumahan.

Tujuan penelitian yang berjudul “ Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Bagi Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) yang Menggunakan Fasilitas KPR – BTN di Kantor Pertanahan Kota Semarang “ ini adalah 1) Untuk mengetahui proses pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik pada rumah sangat sederhana dan rumah sederhana di kecamatan Banyumanik kota Semarang, 2) Untuk mengetahui kendala-kendala yang menyebabkan masih banyaknya Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, guna menganalisa tentang sejauh mana peraturan yang berlaku dan diterapkan di masyarakat. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diambil pemilik rumah sederhana yang dijadikan sebagai responden serta mewawancarai nara sumber yang terkait. Sampel yang dipilih *purposive non random sampling* yaitu agar subyek-subyek yang dituju dapat diperoleh dan berguna bagi peneliti. Hasil penelitian yang diperoleh ternyata masih banyak status tanah Hak Guna Bangunan

di kompleks perumahan yang belum dirubah statusnya menjadi Hak Milik. Alasan mengapa belum merubah statusnya yang paling banyak karena terhadap kredit pemilikan rumahnya belum lunas, sehingga sertipikat masih ditahan oleh pihak Bank dan tidak diperoleh persetujuan untuk melakukan perubahan hak selama kreditnya belum/ tidak dilunasi.

Kesimpulan atas perubahan hak di kompleks perumahan Puri Asri Perdana yang dibangun oleh Developer pengembang perumahan PT. Wahyu Multi Prakosa, bahwa masyarakat/warga sangat kurang dalam melaksanakan perubahan hak atas tanahnya, hal ini karena terhadap kredit pemilikan atas rumahnya masih belum lunas dan prosesnya sulit.

Kata Kunci : Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah

Semarang, 30 Agustus 2010  
Dosen Pembimbing,

Dra. Fitriyah, MA  
NIP. 19620327 198603 2 001