

**ASPEK HUKUM
PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH
UNTUK RUMAH SEDERHANA DAN RUMAH SANGAT
SEDERHANA DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**



Skripsi Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum

Diajukan Oleh :

NAMRI

45 03 060 110

**FAKULTAS HUKUM/ILMU-ILMU HUKUM
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR
2008**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : N A M R I

Nomor Stambuk : 45 03 060 110

Program Studi : Ilmu-Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

Nomor Pendaftaran Judul :

Tgl. Pendaftaran Judul : 02 Mei 2007

Judul Skripsi : **ASPEK HUKUM PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA DAN RUMAH SANGAT SEDERHANA DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program Strata Satu (S1)

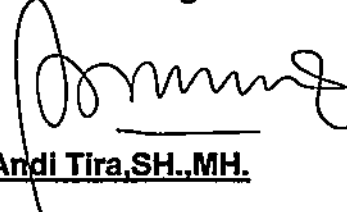
Makassar, 2008

Disetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II


Hj. A. Datja Patoppo, SH., MH.


Andi Tira, SH., MH.

Mengetahui:
Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum




DR. ABD. Rahman, SH., MH.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas 45 memberikan persetujuan kepada :

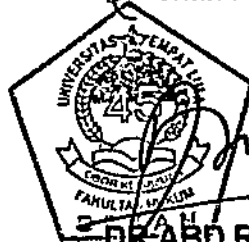
Nama : N A M R I
No.Stambuk : 45 03 060 110
Pogram Studi : Ilmu-Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No.Pendaftaran ujian :
Tgl Persetujuan ujian :
Judul Skripsi : **ASPEK HUKUM PEMBERIAN HAK
MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH
SEDERHANA DAN RUMAH
SEDERHANA DI KABUPATEN
SIDENRENG RAPPANG.**

Telah diperiksa/diperbaiki dan dapat disetujui untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar,

2008

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum.



DR. ABD. Rahman, SH., MH.

HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar, Bagian Hukum Perdata dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas 45 Nomor A.099/FH/U-45/IV/08 tanggal 30 Maret 2008 tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari ini, Sabtu 3 April 2008, skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh Namri. Nomor Stambuk 4503060110 di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:


Pengawas Umum
Rektor Universitas 45 Makassar


Prof. Dr. H. Abu Hamid

Panitia Ujian

Ketua,

Sekretaris


Dr. Abd. Rahman., SH., MH.


Abd. Haris Hamid, SH., MH.

Tim Penguji

Ketua : Hj. A. Datja Patoppoi, SH, MH


(.....)

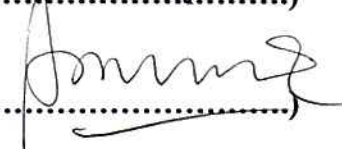
Anggota : 1. Zulkifli Makkawaru , SH., MH


(.....)

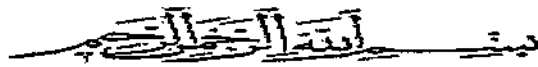
2. Yulia A. Hasan, SH.MH


(.....)

3. Andi Tira, SH., MH


(.....)

KATA PENGANTAR



Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas ridho, rahmat, dan hidayah-Nyalah maka penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Dalam pelaksanaan penelitian ini tidak sedikit hambatan dan kesulitan yang penulis hadapi, baik dalam pengambilan sampel serta pelaksanaan penelitian, penyediaan literatur yang terkait dengan penelitian ini dan kemampuan Penulis yang serba terbatas dengan segala kekurangannya, tetapi penulis tetap berusaha dengan tekad bulat untuk mewujudkan suatu cita-cita serta adanya petunjuk dan saran dari berbagai pihak sehingga segala kesulitan dan hambatan dapat diatasi sampai skripsi ini dapat selesai.

Penulis menyadari sepenuhnya, skripsi ini masih jauh dari target yang diharapkan baik dari segi penyajian materi maupun dari teknik penulisannya. Oleh karena itu, penulis dengan segala kerendahan hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi untuk melengkapi skripsi ini.

Dalam usaha penyelesaian skripsi ini, penulis memperoleh banyak bantuan serta dukungan moril dan materil dari berbagai pihak. Untuk itu

melalui kesempatan yang berbahagia dan istimewa ini, penulis menghatur terima kasih yang setulus-setulusnya dan sebesar-besarnya kepada ayahanda La Renreng dan ibunda Hj.Fatma yang senantiasa sabar dalam membesarkan dan mendidik penulis selama ini. Rasa hormat dan bakti seutuhnya kupersembahkan padamu sebagai ungkapan rasa syukur yang mendalam, hanya inilah yang mampu kuberikan atas segala upaya yang tulus dan cinta kasihmu.

Selain itu penulis tak lupa menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Abu Hamid selaku Rektor Universitas "45" Makassar.
2. Bapak DR. Abd. Rahman, SH.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar
3. Ibu Hj.Andi Datja Patippoi, SH.,MH selaku Pembimbing I dan Ibu Andi Tira, SH.,MH selaku Pembimbing II, yang senantiasa membimbing dan memberikan kritikan yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi penulis.
4. Bapak Suhartono, SH, selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten SIDRAP.
5. Staf pengajar Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar.

6. Terima kasih yang tak terhingga buat Sukman yang sepenuh hati memberikan bantuan materi maupun moril sehingga penyelesaian skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak sempat disebutkan namanya.

Penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat menjadi sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam penegakan hukum dan kedisiplinan dimasa-masa yang akan datang.

Billahi Taufik Walhidayah, Wassalamu Alaikum Wr. Wb

Makassar, Mei 2008

Penulis

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
1.4 Metode Penelitian.....	7
a. Lokasi Penelitian.....	7
b. Jenis dan Sumber Data.....	8
c. Teknik Pengumpulan Data.....	8
d. Analisis Data.....	9

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pokok-Pokok Pengertian.....	11
a. Pengertian Perumahan.....	11
b. Pengertian Hak Atas Tanah.....	11
c. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	11
d. Pengertian Hak Milik.....	13
e. Pengertian Rumah Sederhana.....	14
f. Pengertian Rumah Sangat Sederhana.....	14
2.2 Landasan Yuridis Tentang peningkatan HGB Menjadi Hak Milik	15
2.3 Mekanisme Peningkatan HGB Menjadi Hak Milik Atas Tanah Untuk RS dan RSS.....	25

BAB 3 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Wilayah.....	27
a. Letak dan Luas Wilayah.....	27
b. Penggunaan Tanah.....	29
c. Kependudukan.....	32
3.2 Persebaran Lokasi Pembangunan RS dan RSS di Kabupaten Sidrap dan Peningkatan HGB Menjadi Hak Milik.....	33

a. Persebaran Lokasi Pembangunan RS dan RSS di Kabupaten Sidrap.....	33
b. Hasil Peningkatan HGB Menjadi Hak Milik Untuk RS dan RSS di Kabupaten Sidrap.....	35
3.3 Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pemilik Tanah RS dan RSS Belum Meningkatkan Status HGB menjadi Hak Milik di Kecamatan Wattang Puiu.....	36
3.4 Pelaksanaan Mekanisme Peningkatan HGB Menjadi Hak Milik Untuk RS dan RSS.....	47
BAB 4 PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	55
4.2 Saran-Saran.....	56

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Perincian Luas wilayah Kecamatan Wattang Pulu per Desa/Kelurahan Tahun 2006.....	28
Tabel 2 Penggunaan tanah Kecamatan wattang Pulu Tahun 2006.....	31
Tabel 3 Jumlah penduduk menurut jenis kelamin dan sex rasio per Desa/kelurahan Kecamatan Wattang Pulu Tahun 2006.....	33
Tabel 4 Persebaran RS dan RSS di Kabupaten Sidrap.....	34
Tabel 5 Jumlah peningkatan hak untuk RS dan RSS di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap.....	36
Tabel 6 Alasan pemilik RS dan RSS belum mengubah HGB menjadi hak milik	44
Tabel 7 Pengurusan perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap.....	45
Tabel 8 Tanggapan masyarakat mengenai penyelesaian permohonan perubahan hak atas tanahnya.....	46

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Pedoman wawancara kepada pejabat Kantor
Pertanahan Kabupaten Sidrap.
- Lampiran 2 : Daftar pertanyaan kepada responden
- Lampiran 3 : Peta Administrasi Kabupaten Sidrap
- Lampiran 4 : Peta penggunaan tanah Kabupaten Sidrap
- Lampiran 5 : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997
- Lampiran 6 : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997
- Lampiran 7 : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998
- Lampiran 8 : Surat Edaran Deputi Bidang Umum Badan Pertanahan
Nasional Nomor 500-1598-DI Tanggal 18 Mei 1998
- Lampiran 9 : Surat-Surat Keterangan Penelitian

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai arti yang signifikan disamping kebutuhan akan sandang dan pangan. Perumahan juga sangat penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat. Dalam masyarakat Indonesia perumahan disamping sebagai tempat tinggal suatu keluarga juga mempunyai peranan yang strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa.

Hal ini sesuai dengan penjelasan Umum Undang-Undang No.4 Tahun 1992 alinea ke-II tentang perumahan dan permukiman, yaitu :
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 penghidupan masyarakat.

Perumahan juga merupakan pencerminan jati diri manusia baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungannya. Oleh karena itu mamfaat penbangunan harus dirasakan secara adil dan merata terutama oleh masyarakat ekonomi lemah yang lebih sulit memperoleh fasilitas rumah yang layak.

Hal ini terlihat dari besarnya perhatian pemerintah terhadap masyarakat ekonomi lemah khususnya dalam bidang perumahan dan permukiman, karena sebagian besar yang membutuhkan perumahan adalah golongan masyarakat ekonomi menengah kebawah. Sejak Repelita I kebijaksanaan pembangunan perumahan lebih ditekankan pada pembangunan Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana (RS dan RSS), yang konstruksi bangunannya sederhana tetapi kuat dan perlindungan terhadap ekonomi lemah khususnya dalam bidang perumahan dan permukiman, pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan, salah satunya adalah Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, dalam pasal 4 disebutkan bahwa tujuan dari pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam rangka peningkatan pemerataan dan kesejahteraan rakyat.

Pembangunan RS dan RSS membuka kesempatan bagi masyarakat yang tidak mampu untuk dapat memiliki rumah sesuai dengan kemampuannya. Disamping itu usaha-usaha untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah masih terus diupayakan oleh pemerintah dengan memberikan kemudahan-kemudahan dalam memperoleh fasilitas perumahan dan jaminan kepastian hukum atas tanahnya.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah khususnya untuk RS dan RSS yang semula diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) yang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1997 tentang penyediaan dan pemberian hak atas tanahnya untuk keperluan perusahaan pembangunan perumahan. Jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 28 November 1991 No. 506-4027 tentang pensertipikatan tanah kapling perumahan yang sudah dibangun hak guna bangunan dan dapat diperpanjang untuk paling lama dua puluh tahun.

Pemberian HGB untuk perumahan RS dan RSS dirasakan sangat memberatkan karena pada umumnya yang memiliki RS dan RSS sebagian besar adalah masyarakat golongan ekonomi lemah dan berpenghasilan rendah seperti Pegawai Negeri Sipil, buruh, pedagang kecil dan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah lainnya. Mereka memperoleh rumah RS dan RSS tersebut dengan fasilitas Kredit dari Bank tabungan Negara yang jangka waktu pelaksanaannya antara lima belas tahun sampai dua puluh tahun, sehingga setelah kredit perumahan itu lunas masih dihadapkan lagi dengan masalah perpanjangan HGB yang tentunya memerlukan biaya dan prosedur yang cukup rumit.

Bagi Badan Pertanahan Nasional tentunya hal ini dapat menghambat tugasnya dalam mewujudkan salah satu catur tertib pertanahan yaitu

tertib administrasi pertanahan karena jika jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang lagi maka haknya akan hapus dan jatuh pada Negara, sedang tanah masih dalam penguasaan pemilik RS dan RSS.

Walaupun pemerintah telah mengambil langkah-langka kebijakan dengan mempermudah perijinan dalam perpanjangan HGB, namun masih dirasakan kurang mendukung terhadap upaya pencapaian sasaran penyediaan perumahan dan permukiman yang berkepastian hak secara merata dalam upaya pemerataan pembangunan.

Badan Pertanahan Nasional telah mengambil langkah strategis khususnya dalam peningkatan pelayanan kepada masyarakat, terutama pada masyarakat ekonomi lemah yang berpenghasilan rendah, yaitu dikeluarkannya kebijakan mengenai Kriteria Pemberian Hak Milik, Pendaftaran Peningkatan status HGB menjadi Hak Milik atas Tanah untuk RS dan RSS. Hal tersebut sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana.

Dengan dikeluarkannya peraturan tersebut, diharapkan dapat meningkatkan pemilikan tanah yang berkepastian Hak secara merata,

juga merupakan kebijakan pertanahan mengenai jenis hak atas tanah yang diperuntukkan bagi tanah perumahan yang sudah diatur serta dalam rangka memberi kemudahan bagi pemegang hak atas tanah RS dan RSS untuk memperoleh kepastian akan kelangsungan hak atas tanahnya.

Pemerintah Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang, dalam hal ini Kecamatan Wattang pulu saat ini sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman. Pembangunan itu lebih menitik beratkan pada pembangunan perumahan RS dan RSS. Hal ini dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman masyarakat yang sebagian besar belum mempunyai rumah tinggal sendiri karena daya beli mereka tidak mencukupi.

Sehubungan dengan berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional No.9 tahun 1997 jjs Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah sederhana dan rumah sangat sederhana, maka permohonan perubahan HGB menjadi hak milik diharapkan dapat dilakukan dengan mudah, mengingat persyaratan dan biayanya sangat ringan, yaitu pemohon mendaftarkan ke Kantor Pertanahan disertai

sertipikat HGB yang dimohon menjadi hak milik, akta jual beli atau surat perolehan rumah beserta tanah yang bersangkutan, surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan.

Meskipun permohonan perubahan status HGB menjadi hak milik atas tanah untuk RS dan RSS sudah dipermudah, ternyata masih banyak HGB atas tanah untuk RS dan RSS belum diubah menjadi hak milik di Kecamatan Wattang Pulu Kabupaten Sidrap. Atas dasar kenyataan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul " ASPEK HUKUM PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA DAN RUMAH SANGAT SEDERHANA DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG ".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan fenomena di atas dan memperhatikan masalah peningkatan status HGB menjadi hak milik atas tanah untuk RS dan RSS, maka penulis merumuskan pokok masalah yang akan ditelaah lebih mendalam, yaitu :

- a. Faktor-faktor apa yang menyebabkan pemilik tanah RS dan RSS belum mengubah status HGBnya menjadi hak milik di Kabupaten Sidenreng Rappang ?
- b. Bagaimana pelaksanaan prosedur dalam pengajuan permohonan perubahan HGB menjadi hak milik ?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

- (1) Untuk mengetahui faktor penyebab banyaknya tanah HGB untuk RS dan RSS belum diubah menjadi hak milik di Kecamatan Wattang Pulu.
- (2) Untuk mengetahui pelaksanaan prosedur dalam pengajuan permohonan perubahan HGB menjadi hak milik.

b. Kegunaan Penelitian

- (1) Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kepustakaan Almamater sehingga menjadi salah satu bahan pelengkap dalam bimbingan mata kuliah yang berkaitan erat dengan skripsi ini.
- (2) Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman masyarakat mengenai prosedur perubahan HGB menjadi hak milik atas tanah untuk RS dan RSS.

1.4 Metode Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi di Kecamatan Wattang Pulu Kabupaten Sidenreng Rappang, hal ini didasarkan bahwa pada lokasi tersebut masih terdapat tanah HGB untuk RS dan RSS belum ditingkatkan statusnya menjadi hak milik.

b. Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah :

- (1) Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari informan dan responden di lapangan. Dalam wawancara tersebut akan dibahas mengenai prosedur pelaksanaan perubahan HGB menjadi hak milik atas tanah untuk RS dan RSS.
- (2) Data sekunder yaitu data yang diperoleh di lokasi penelitian yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap berupa data permohonan perubahan HGB menjadi hak milik atas tanah untuk RS dan RSS, data persebaran lokasi pembangunan RS dan RSS, peta administrasi Sidrap, peta penggunaan tanah , dan di Kantor Badan Pusat Statistik berupa data mengenai gambaran umum lokasi penelitian.

c. Teknik Pengumpulan Data

(1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah buku dan literatur yang ada kaitannya dengan materi skripsi ini.

(2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Untuk melengkapi penelitian kepustakaan, penulis melakukan wawancara kepada informan yang tersebar di 4 (empat) lokasi, yaitu :

- a. Aparat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap
- b. BTN Wesabbe
- c. BTN Arawa
- d. BTN Pepabri

Selain wawancara penulis juga mengumpulkan data melalui kuesioner yaitu mengumpulkan data dengan membuat daftar pertanyaan yang ditujukan kepada responden, yaitu pemilik HGB baik yang sudah mengubah maupun yang belum mengubah status hak atas tanahnya. Jumlah kuesioner yang dibagikan sebanyak 60 responden.

d. Analisis Data

Data yang dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder akan dianalisis secara kuantitatif dengan menggunakan teknik tabulasi frekuensi dengan rumus sebagai berikut :

$$P = \frac{F}{N} \times 100\%$$

Keterangan : P = persentase jawaban responden

F = frekuensi jawaban responden

N = jumlah responden

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pokok-Pokok Pengertian

a. Pengertian Perumahan

Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan (Undang-Undang No.4 Tahun 1992).

b. Pengertian Hak Atas Tanah

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang ditetapkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak memungut hasil utang

c. pengertian Hak Guna Bangunan

Pengertian HGB menurut UUPA Pasai 35 bersambung pada Pasal 39, yaitu :

Yang dimaksud dengan HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dapat

dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Dengan demikian, maka sifat-sifat dari HGB, adalah :

- (1) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri.
- (2) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
- (3) Dapat beralih/dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Subyek HGB sesuai Pasal 36 ayat (1) UUPA, maka yang dapat mempunyai HGB, adalah warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subyek hak, HGB sebagai tersebut di atas, maka sesuai dengan Pasal 36 ayat (2) ditentukan bahwa :

Orang atau Badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh HGB jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut akan hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa

hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

d. Pengertian Hak Milik

Pengertian Hak Milik berdasarkan dengan Pasal 20 UUPA ditentukan bahwa :

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dengan demikian, maka sifat-sifat hak milik adalah :

- (1) Turun-Temurun, artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
- (2) Terkuat, artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
- (3) Terpenuh, artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- (4) Dapat beralih dan dapat dialihkan.
- (5) Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan.
- (6) Jangka waktu tidak terbatas.

Subyek hak milik sesuai dengan Pasal 21 ayat (1 dan 2), maka yang dapat mempunyai hak milik adalah :

(1) Warga Negara Indonesia

(2) Badan-badan hukum yang ditunjuk peraturan pemerintah No.38 tahun 1963 tertanggal 19 juni 1963, yakni :

- Bank-bank Negara
- Koperasi Pertanian
- Badan-badan Sosial
- Badan-badan keagamaan

e. Pengertian Rumah Sederhana

Rumah sederhana adalah rumah tidak susun dengan lantai tidak lebih dari 70 M² yang dibangun diatas tanah dengan luas kapling lebih dari 54 M² sampai dengan 200 M² (Keputusan Menteri Keuangan No.343/KMK.04/1998 pasal 1 Nomor (2c)).

f. Pengertian Rumah Sangat Sederhana

Rumah sangat sederhana adalah rumah tidak susun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 36 M² yang dibangun diatas tanah kapling tidak lebih dari 54 M² (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 343 / KMK.04 / 1998 pasal 1 Nomor (2a)).

Berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana wilayah No. 139/KPTS/M/2002, pengertian Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana adalah rumah dengan jenis/tipe T-21, T-27, T-36 yang diperolehnya melalui fasilitas Kredit Pemilikan bersubsidi maupun

tidak bersubsidi dengan harga jual tidak melebihi batas maksimum harga jual rumah sederhana bT-36.

Berdasarkan pada keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.15 tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1998, kriteria mengenai bidang tanah untuk RS dan RSS adalah sebagai berikut :

- a. Harga perolehan tanah dan bangunan tidak lebih dari Rp.30.000.000.
- b. Di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau konfleks perumahan

2.2 Landasan Yuridis Perubahan HGB Menjadi Hak milik

Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah. Manusia dengan tanah terdapat korelasi yang signifikan. Manusia banyak menggantungkan kehidupannya pada tanah, baik untuk mata pencaharian maupun untuk tempat tinggal (perumahan). Untuk itu tanah perlu diatur demi kesejahteraan dan kemakmuran seluruh masyarakat.

Peraturan dasar yang mengatur pertanahan di Indonesia telah digariskan dalam UUPA. Pembentukan UUPA disamping mengubah

peraturan lama yang tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi pemerintahan kolonial yang bersifat Dualistik bagi rakyat Indonesia asli tidak terjamin kepastian hukum, juga untuk mengatur hubungan hukum orang selaku subyek hukum dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Seiring dengan derasnya kecenderungan terhadap penguasaan penggunaan tanah, maka diperlukan pembaharuan pola pikir yang mendasari kebijakan pertanahan selama ini. Reformasi dibidang pertanahan pada hakekatnya meliputi kebijakan yang menyangkut konsepsi-konsepsi dibidang pertanahan maupun hal-hal yang bersifat operasional, utamanya menyangkut pelayanan kepada masyarakat dengan pemberian perlindungan hukum hak-hak atas tanah.

Kebijaksanaan BPN sampai saat ini didasarkan atas pokok-pokok ketentuan yang termuat dalam UUPA yang merupakan prinsip-prinsip dasar hukum tanah Nasional, sebagaimana dikemukakan oleh Hasan Basri Durin (1999:3) bahwa :

Kita semua masih menyakini relevansi UUPA ini dengan tuntutan zaman dan tuntutan reformasi, mengingat Undang-Undang ini sarat dengan semangat dan amanat untuk menciptakan keadilan dibidang pertanahan serta mengutamakan masyarakat dari golongan ekonomi lemah.

Lebih jauh Hasan Basri Durin (1999 : 4) mengatakan bahwa :

apabila dewasa ini terdapat kondisi pelayanan pertanahan yang tidak sesuai dengan keadilan tidak mengutamakan kepentingan masyarakat banyak, hal tersebut menyimpang dari jiwa dan semangat UUPA.

Sehubungan dengan itu, kebijakan pokok dalam melaksanakan amanat UUPA yang mengatur agar tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat harus kita luruskan kembali sesuai dengan jiwa dan semangat yang populis itu.

Undang-undang Pokok Agraria mengatur hak menguasai tanah oleh Negara, yang perumusannya diletakkan pada Pasal 2 yang merupakan penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. dalam Pasal 2 ayat (2) hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan Negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama-sama yang merupakan kekayaan nasional itu (Oloan Sitorus dan Nomadyawati, 1995 : 7).

Menurut Boedi Harsono (2000 : 241) berpendapat bahwa : subyek hak menguasai dari Negara adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Sedangkan yang menjadi objek menguasai dari Negara meliputi semua tanah-tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang belum dihaki

dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang langsung dikuasai dari Negara (pasal 28, 37, 41, 43 dan 49) dan dalam praktek administrasi digunakan sebutan tanah Negara.

Kewenangan yang terdapat dalam hak menguasai dari negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, namun tanah negara dapat diberikan dengan suatu hak atas tanah kepada pihak lain. Sebagai penjabaran lebih lanjut atas dasar hak menguasai dari negara maka dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta Badan Hukum.

Sedangkan macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 21, 29, 36, 42 dan 45 UUPA dapat diketahui bahwa prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individual dapat terlihat dari pemegang hak atas tanah yang menunjuk kepada perorangan, baik warga Negara Indonesia maupun orang asing dan badan hukum.

Dinamika kehidupan masyarakat Indonesia menunjukkan bahwa tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, pertumbuhan penduduk dengan tuntutan pembangunan yang cepat, baik di perdesaan

maupun di perkotaan semuanya memutuhkan tanah, terutama untuk tempat tinggal atau perumahan.

Rumah sebagai tempat tinggal adalah merupakan kebutuhan dasar manusia, oleh sebab itu kecenderungan untuk memiliki tempat tinggal adalah keinginan setiap orang dan keluarganya. Mereka akan berusaha membangun rumah baik di atas tanah sendiri maupun di atas tanah negara yang kemudian dimohon hak atas tanahnya. Disamping pembangunan oleh perorangan anggota masyarakat, juga pemerintah dalam program pembangunan nasional, sektor perumahan rakyat mendapat perhatian khusus.

Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan permukiman terus diubah untuk menyediakan perumahan yang jumlahnya semakin meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman dan serasi (Andi Hamza, 1992 : 1).

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang terus meningkat dan karena terbatasnya dana pemerintah disektor perumahan dan permukiman, maka pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman disamping dilakukan oleh pemerintah melalui perum perumnas juga diserahkan kepada pihak swasta dalam hal ini

pengembang perumahan (*develover*). Pembangunan secara individual oleh anggota masyarakat dapat pula yang tanahnya diperoleh dengan cara pemberian kapling siap bangun (KSB) yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB) sesuai Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat dengan No. 02/KPTS/1990 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan KP-KSB dan KPR.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah perumahan khususnya RS dan RSS kepada pemiliknya semula diberikan dengan HGB, jangka waktu berlakunya HGB diatas sesuai dengan peraturan pemerintah No.40 tahun 1994 tentang Hak Guna Usaha, HGB dan Hak Pakai atas tanah Negara, yang menyebutkan bahwa HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya berakhir kemungkinan HGB ini dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun lagi diatas tanah yang sama. Hal tersebut didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, dan akan diperoleh sertipikat HGB.

Pemberian HGB ini disebabkan berlakunya sistem pengembang perumahan dan permukiman yang dilaksanakan oleh badan hukum yang tidak boleh memiliki tanah hak milik. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 ayat

(2) UUPA yang menyatakan bahwa hanya badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang bisa mempunyai hak atas tanah dan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 38 Tahun 1963, sehingga bukan sebagai subyek yang dapat mempunyai hak milik. Oleh karena itu hak atas tanah yang diberikan adalah HGB Induk untuk sampai perumahan tersebut dipasarkan dan dibeli oleh masyarakat tetap diberikan HGB perorangan, dan jika mereka tidak dapat mengurus perpanjangan HGB miliknya maka hak tersebut akan hapus menjadi tanah Negara sementara bangunan diatasnya masih dikuasai.

Hal ini berarti kurang adanya jaminan bagi kepentingan pemilik RS dan RSS sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUPA, yaitu perbedaan dalam masyarakat dan keperluan hukum golongan masyarakat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap perlindungan kepentingan masyarakat ekonomi lemah.

Untuk menjamin perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah, maka pemerintah dalam hal ini BPN mengambil kebijakan yaitu dengan mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk RS dan RSS jls Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala

Badan Pertanahan No.15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1998.

Dengan adanya perubahan HGB menjadi hak milik untuk RS dan RSS maka pemilikan tanah yang berkepastian hak secara merata akan semakin meningkat sehingga bagi pemilik RS dan RSS dapat memperoleh tanah perumahan dengan hak milik. Selain itu pemilik RS dan RSS memperoleh mamfaat karena dengan diubahnya HGB menjadi Hak milik maka nilai tanahnya juga ikut meningkat pula. Kebijakan ini merupakan realisasi dari kebijakan pemerintah dalam mewujudkan pemerataan kesejahteraan rakyat, khususnya bidang perumahan dan permukiman sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Undang-undang No.4 Tahun 1992, yaitu:

Penataan perumahan dan permukiman berdasarkan kepada asas mamfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup.

Untuk mendukung kebijaksanaan pemerintah dalam memberikan perlindungan terhadap ekonomi lemah khususnya dalam bidang perumahan dan permukiman, pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan, antara lain :

- 1.Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 64-304 Tahun 1992 No. 739/KPTS/1992, No. 09/KPTS/1992 tanggal 16 November 1992

tentang pedoman pembangunan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang yang mewajibkan Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan semua pengembang swasta yang membangun perumahan agar mematuhi perbandingan satu rumah mewah, tiga rumah menengah, enam rumah sederhana.

2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1991 tentang pembangunan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB) dan KPR dalam Repelita V.

3. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 03/KPTS/1991 tentang pembangunan perumahan sangat sederhana dengan dukungan fasilitas KPR.

4. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 08/KPTS/1992 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS), Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-RUSUN).

5. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.
6. Keputusan Menteri Negara perumahan dan permukiman No.06/KPTS /1999 Tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS) dan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS).
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1999 Tentang Penghentian Pungutan-Pungutan Tertentu di bidang Pertanahan.
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tentang Tata cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

2.3 Mekanisme Perubahan HGB Menjadi Hak Milik Atas tanah RS dan RSS Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap

Pelaksanaan perubahan HGB menjadi hak milik di kantor pertanahan Kabupaten Sidrap didasarkan pada keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 yang disempurnakan dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.15 tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 1998. adapun kriteria mengenai bidang tanah untuk RS dan RSS yang dapat diubah HGBnya menjadi hak milik adalah :

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

Adapun tata cara pengajuan permohonan perubahan hak atas tanah berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 yang disempurnakan dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.15 tahun 1997 dan Keputusan Meriteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 1998 adalah :

- a. Permohonan diajukan kepada kepala Kantor Pertanahan Kasubsi pendaftaran hak dengan melampirkan :

- (1) Identitas pemohon (KTP)
- (2) Sertipikat asli HGB yang bersangkutan
- (3) Akta jual beli atau surat keterangan perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan
- (4) Surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan (apabila dibebani hak tanggungan)

b. Membayar biaya administrasi perubahan hak sebesar Rp 50.000,-

c. Setelah berkas pemohon diterima, kepala Kantor Pertanahan mendaftar perubahan status tanah HGB menjadi hak milik dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam buku tanah HGB yang bersangkutan dan sertipikatnya serta pada daftar umum lainnya, dan semua sebutan HGB beserta nomornya di dalam buku tanah dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan Hak Milik.

BAB 3

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Wilayah

a. Letak dan Luas Wilayah

Kabupaten Sidrap merupakan salah satu kabupaten dalam wilayah propinsi Sulawesi Selatan dengan Ibukota Pangkajene Sidenreng. Secara geografis Kabupaten Sidrap berada kira-kira 183 KM² sebelah utara Kota Makassar, terletak pada posisi antara 3°43 - 4°09 lintang selatan (LS) dan 119°41 - 120°10 Bujur Timur (BT) dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kabupaten Pinrang dan Enrekang
- sebelah Timur : Kabupaten Luwu dan Wajo
- Sebelah Selatan : Kabupaten Barru dan Enrekang
- sebelah Barat : Kabupaten Pinrang dan Pare-pare

Wilayah administrasi Kabupaten Sidrap dengan luas 1883,25 KM² terbagi dalam 11 Kecamatan dan 105 Desa / Kelurahan. Adapun Kecamatan Pitu Riase dan Pitu Riawa merupakan dua kecamatan terluas dengan luas masing-masing 80.858,31Ha dan 21.029 Ha. Atau dengan kata lain bahwa luas kedua Kecamatan tersebut merupakan 54,10 % dari seluruh wilayah Kabupaten Sidrap.

Kecamatan Wattang Pulu merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Sidrap dengan luas 151,32 KM². yang terdiri dari 10 desa/Kelurahan. Adapun perincian luas Desa/Kelurahan di Kecamatan Wattang Pulu dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1
Perincian Luas Wilayah Kecamatan Wattang Pulu
Perdesa / kelurahan Tahun 2006

No.	Desa/kelurahan	Luas wilayah (km ²)	Persentase dari Luas kecamatan (%)
1.	Lainungan	25,70	16,98
2.	Mattirotasi	34,06	22,51
3.	Arawa	12,21	8,07
4.	Uluale	9,12	6,03
5.	Lawawoi	10,02	6,62
6.	Bangkai	7,03	4,65
7.	Carawali	8,92	5,90
8.	Buae	32,57	21,25
9.	Batu Lappa	8,08	5,34
10.	Ciro-Ciroe	3,60	2,38
jumlah		151,32	100,00

Sumber : Kantor BPS Kabupaten Sidrap 2008

b.Penggunaan Tanah

Berdasarkan hasil survei penggunaan tanah diperoleh bahwa secara garis besar penggunaan tanah di wilayah kecamatan Wattang Pulu dapat diklasifikasikan atas beberapa jenis penggunaan tanah yaitu perumahan dan permukiman, tanah sawah, perkebunan, padang rumput, hutan dan tanah penggunaan lainnya.

Jenis penggunaan ini, ternyata penggunaan tanah untuk padang rumput mempunyai proporsi seluas 4 795,11 Ha atau 31,69 % dari luas wilayah kecamatan wattang Pulu. Disusul penggunaan tanah untuk tanah sawah seluas 4.297,92 Ha atau 28,40 %,tanah perkebunan seluas 3.377,72 Ha atau 22,32 %, sebaliknya bentuk penggunaan yang mempunyai persentase terkecil adalah penggunaan tanah untuk perumahan dan permukiman seluas 383,27 Ha atau 2,53%. Keadaan dari masing-masing jenis penggunaan tanah diwilayah Kecamatan Wattang Pulu dapat dilihat sebagai berikut :

(1) Padang Rumput

Penggunaan tanah untuk padang rumput dijumpai dilima desa/kelurahan yaitu di Lainungan seluas 1.020,9 Ha, Mattirotasi seluas 1.478,29 Ha, Lawawoi seluas 252,73 Ha, Buae seluas 2.002,00 Ha, Batu Lappa seluas 41,15 Ha.

(2) Tanah Sawah

Areal persawahan di kecamatan Wattang Pulu pada tahun 2006 seluas 4.297,92 Ha yang tersebar diseluruh desa/kelurahan. Proporsi areal persawahan terluas terdapat di Carawali seluas 786,17 Ha, Arawa seluas 645,42 Ha dan Bangkai seluas 641,12 Ha. Proporsi terkecil terdapat di kelurahan Mattirotasi seluas 63,66 Ha.

(3) Perkebunan

Penggunaan tanah untuk perkebunan seluas 3.377,72 Ha. Proporsi areal perkebunan terluas yaitu Kelurahan Lainungan seluas 1.079,95 Ha, Kelurahan Mattirotasi seluas 856,84 Ha dan Kelurahan Arawa seluas 375,94 Ha. Seperti halnya persawahan perkebunan diwilayah ini dapat dilihat di sernua desa/kelurahan.

(4) Penggunaan Lain-lainnya

Luas areal penggunaan lain-lainnya di Kecamatan Wattang Pulu seluas 1.412,82 Ha, terluas di Kelurahan Mattirotasi seluas 798,00 Ha, Desa Buae seluas 460,40 Ha, Kelurahan Arawa seluas 82,70 Ha.

(5) Hutan

Luas areal penggunaan tanah berupa hutan diwilayah ini seluas 864,16 Ha. Terluas di Kelurahan Lainungan seluas 285,23 Ha,

Desa Buae seluas 213,30 Ha, Kelurahan Mattirotasi seluas 177,71 Ha. Untuk areal hutan ini tidak dijumpai di desa/kelurahan Bangkai, Carawali, Batu Lappa dan Ciro-ciroE.

(6) Perumahan Dan Permukiman

Menurut batasan administratif kecamatan, proporsi areal permukiman terluas terdapat pada tiga desa/kelurahan, yaitu kelurahan Arawa seluas 66,94 Ha, kelurahan Uluale seluas 55,84 Ha, desa Buae seluas 51,00 Ha dan proporsi terkecil areal permukiman adalah desa Ciro-ciroE seluas 13,67 Ha.

Tabel 2
Penggunaan Tanah Kec.Watang Pulu
Tahun 2006

Penggunaan tanah	Luas (Ha)	Persentase terhadap Luas Kecamatan (%)
Padang rumput	4.795,11	31,69
Tanah sawah	4.297,92	28,40
Perkebunan	3.377,72	22,32
Penggunaan lainnya	1.412,82	9,34
Hutan	864,16	5,71
Perumahan dan permukiman	383,27	2,53
Jumlah	15.131,00	100

Sumber : Kantor BPS Kabupaten Sidrap 2008

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa penggunaan tanah yang terluas adalah penggunaan tanah untuk padang rumput seluas 4.795,11 Ha atau 31,69 %, untuk tanah sawah seluas 4.297,92 Ha atau 28,40 %, kemudian perkebunan seluas 3.377,72 Ha atau 22,32 %, dan penggunaan tanah terkecil adalah untuk perumahan dan permukiman seluas 383,27 Ha atau 2,53 %.

c. Kependudukan

Penduduk kecamatan Wattang Pulu pada tahun 2006 adalah 24.809 jiwa, terdiri dari jenis kelamin laki-laki sebanyak 11.921 jiwa dan jenis kelamin perempuan sebanyak 12.888 jiwa, yang tersebar di sepuluh desa/kelurahan. Proporsi penduduk di setiap desa/kelurahan relatif tidak merata. Persentase penduduk terbesar terkonsentrasi pada wilayah Uluale sebanyak 3.576 jiwa, kelurahan Batu Lappa sebanyak 3.358 jiwa, desa Buae sebanyak 3.181 jiwa, dilain pihak persentase penduduk terkecil terdapat di Ciro-ciroE sebanyak 950 jiwa. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 3
Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Sex Rasio
Perdesa/Kelurahan di Kec.watang Pulu Tahun 2006

Desa/ Kelurahan	Jenis Kelamin		Jumlah penduduk (jiwa)	Sex Rasio (persen)
	L	P		
Lainungan	1.497	1.462	2.959	100
Mattirotasi	812	861	1.673	94
Arawa	1.247	1.262	2.509	99
Uluale	1.718	1.858	3.576	92
Lawawoi	1.226	1.625	2.851	75
Bangkai	791	923	1.714	86
Carawali	1.088	1.052	2.080	98
Buae	1.556	1.625	3.181	96
Batu Lappa	1.583	1.775	3.358	89
Ciro-ciroe	463	487	950	95
Jumlah	11921	12.888	24.809	100

Sumber : Kantor BPS Kabupaten Sidrap 2008

3.2 Persebaran Lokasi Pembangunan RS dan RSS Di Kabupaten Sidrap dan Permohonan Perubahan HGB Menjadi Hak Milik.

a. Persebaran Lokasi Pembangunan RS dan RSS Di kabupaten sidrap

Pembangunan RS dan RSS yang dilakukan oleh pihak swasta pengembang perumahan, lokasinya tersebar diempat kecamatan yaitu

Kecamatan Wattang Pulu, Kecamatan Panca Rijang, kecamatan Maritengngae dan kecamatan Pituriawa. Persebaran pembangunan RS dan RSS di Kabupaten Sidrap dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4
Persebaran RS dan RSS di Kabupaten Sidrap

No.	Lokasi Persebaran	Jumlah Lokasi	Persentase (%)
1	Wattang Pulu	9	69,2
2	Panca Rijang	2	15,4
3	Maritengngae	1	7,7
4	Pitu Riawa	1	7,7
jumlah		13	100

Sumber : Kantor BPN Kabupaten Sidrap 2008

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa jumlah lokasi pembangunan RS dan RSS paling banyak terdapat di kecamatan Wattang Pulu yaitu 9 lokasi atau 69,2 %, kemudian dan Pitu Riawa yang masing-masing 1 lokasi atau 7,7 %. Dengan tingginya persentase pembangunan di Kecamatan Wattang Pulu menunjukkan bahwa wilayah tersebut berpotensi dalam pengambilan data-data pendukung yang mewakili wilayah Kabupaten Sidrap.

b. Hasil Perubahan HGB Menjadi Hak Milik Untuk RS dan RSS di Kabupaten Sidrap

Hasil perubahan hak atas tanah dari HGB menjadi hak milik yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap sejak Keputusan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk RS dan RSS sampai sekarang adalah sebanyak 4 bidang, dimana pada tahun 2002 sebanyak 1 bidang, pada tahun 2005 sebanyak 2 bidang dan pada tahun 2007 sebanyak 1bidang. Jumlah perubahan ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 5
Jumlah Perubahan Hak untuk RS dan RSS
Di Kantor Pertanahan Kecamatan Wattang Pulu

No	Nama perumahan	Jumlah peningkatan HGB menjadi HM (bidang)								Jml
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
1	Arawa	-	-	1	-	-	1	-	-	2
2	Wesabbe	-	-	-	-	-	1	-	1	2
3	pepabri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jumlah		-	-	1	-	-	2	-	1	4

Sumber : Hasil pengolahan data 2008

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa sejak tahun 2000 sampai sekarang jumlah perubahan status HGB menjadi hak milik adalah sebanyak 4 bidang, dimana pada tahun 2002 sebanyak 1 bidang, pada tahun 2005 sebanyak 2 bidang dan pada tahun 2007 sebanyak 1 bidang. Dari data tersebut dapat diketahui bahwa perubahan HGB menjadi hak milik di Kabupaten Sidrap masih sangat sedikit, yaitu sebanyak 4 bidang untuk RS dan RSS.

3.3 Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pemilik Tanah RS dan RSS Belum Mengubah Status HGBnya Menjadi Hak Milik di kabupaten Sidenreng Rappang.

Dalam rangka memenuhi asas pemerataan kesejahteraan rakyat, khususnya pemberian kemudahan dibidang perumahan serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum

atas tanah, khususnya untuk golongan ekonomi lemah, maka dikeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 jjs Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 15 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk RS dan RSS.

Perubahan status hak atas tanah perumahan RS dan RSS dari HGB menjadi hak milik sesuai dengan keputusan ini dapat dilakukan dengan mudah, namun ternyata di Kecamatan Wattang Pulu masih banyak tanah HGB untuk RS dan RSS belum diubah hak atas tanahnya menjadi hak milik. Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kabupaten Sidenreng Rappang Khususnya Kecamatan wattang Pulu diketahui bahwa banyaknya tanah HGB untuk RS dan RSS belum diubah status hak atas tanahnya menjadi hak milik disebabkan enggannya masyarakat mengubah hak atas tanahnya karena dalam pelaksanaan perubahan hak milik atas tanah tersebut terdapat beberapa faktor penyebabnya. Faktor penyebab tersebut antara lain berupa faktor intern dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap dan juga faktor yang sifatnya ekstern yang berasal dari masyarakat.

a. Faktor yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap

Dalam pelaksanaan perubahan hak milik atas tanah untuk RS dan RSS terdapat beberapa penyebab dari Kantor Pertanahan kabupaten Sidrap. Faktor-faktor penyebab yang dijelaskan oleh Suhartono selaku Kepala Seksi Hak tanah dan Pendaftaran tanah dalam wawancara pada hari jumat tanggal 28 desember 2007 antara lain, sebagai berikut :

- 1.kurangnya sosialisasi tentang kebijakan dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh BPN khususnya mengenai perubahan status HGB menjadi hak milik.

Dalam mensosialisasikan kebijakan dan peraturan-peraturan baru selama ini BPN melakukan penyuluhan-penyuluhan dan mengumumkan lewat media massa yang sifatnya terbatas, sehingga masyarakat banyak yang belum memahami mengenai peraturan tersebut.

- 2.Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap belum dilengkapi bagan alir proses perubahan hak atas tanah secara lengkap dengan perincian biaya sehingga masyarakat belum memahami tata cara pengurusan perubahan hak atas tanahnya.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap belum dilengkapi dengan bagan alir (mekanisme perubahan hak) disebabkan oleh

terkadang dalam dua seksi tenaga pelaksanaanya satu orang, sehingga penjelasan mengenai Proses dan rincian biaya, biasanya dijelaskan oleh pegawai Kantor tersebut.

3. Lambatnya waktu penyelesaiannya perubahan hak masih dirasakan oleh pemilik RS dan RSS.

Berdasarkan perolehan wawancara dengan 4 (empat) orang yang sudah mengubah status hak atas tanahnya, waktu yang dibutuhkan dalam perubahan hak atas tanah HGB menjadi hak milik berbeda-beda dapat dilihat dari hasil wawancara sebagai berikut :

Wawancara dengan Sarni selaku pemilik rumah di BTN Wesabbe pada hari selasa tanggal 25 Desember 2007, mengatakan bahwa : "Waktu yang dibutuhkan pada saat melakukan perubahan HGB menjadi hak milik atas tanahnya adalah 10 hari".

Wawancara dengan Basri Bohari selaku pemilik rumah di BTN Wesabbe pada hari selasa tanggal 25 Desember 2007, mengatakan bahwa : "Pada saat mengubah status HGB menjadi hak milik atas tanahnya hanya membutuhkan 6 hari kerja".

Wawancara dengan Tanda Iskandar selaku pemilik rumah di BTN Arawa pada hari rabu tanggal 26 Desember 2007,

mengatakan bahwa : "Dalam pengurusan perubahan HGB menjadi hak milik atas tanahnya memerlukan waktu 3 minggu".

Wawancara dengan Diana selaku pemilik rumah di BTN Arawa pada hari selasa tanggal 26 Desember 2007, mengatakan bahwa : "Waktu yang dibutuhkan pada saat melakukan perubahan hak atas tanahnya lumayan lama yaitu lebih dari 1 bulan".

Perbandingan antara hasil perolehan wawancara dengan masyarakat yang telah mengubah status hak atas tanahnya dengan waktu yang sebenarnya yang dibutuhkan dalam proses perubahan HGB menjadi hak milik terlihat perbedaan, kerana sebenarnya waktu yang dibutuhkan dalam proses perubahan status HGB menjadi hak milik adalah 6 hari kerja, tapi fakta yang diperoleh dari lapangan rata-rata waktu yang dibutuhkan diatas dari 6 hari kerja. Lambangnya waktu penyelesaian perubahan Hak tersebut disebabkan volume kerja seksi pengukuran dan pendaftaran hak sangat tinggi sedang tenaga kerja terbatas. Hal tersebut sesuai dengan penjelasan Suhartono selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan pendaftaran tanah yang diwawancarai pada hari jumat tanggal 28 Desember 2008 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap, bahwa :

sebenarnya waktu yang dibutuhkan dalam perubahan HGB menjadi hak milik adalah 6 hari kerja. Lamanya waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian perubahan hak disebabkan volume pekerjaan

seksi pengukuran dan pendaftaran khususnya seksi hak tanah dan pendaftaran tanah yang tinggi sedang tenaga pelaksana terbatas.

Hal senada juga diungkapkan oleh Amir selaku kepala sub seksi pendaftaran tanah yang diwawancarai pada hari selasa tanggal 22 April 2008 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap mengatakan bahwa :

Kantor ini memiliki tenaga kerja terbatas jika dibandingkan dengan volume pekerjaan, sehingga hal tersebut berdampak pada proses penyelesaian perubahan hak yang memungkinkan lambatnya waktu penyelesaian.

Faktor penyebab yang lain adalah adanya pungutan liar diluar ketentuan resmi yang ditetapkan, sehingga dalam pelaksanaannya masyarakat dipungut biaya yang lebih dari ketentuan resmi tersebut. Dari hasil perolehan wawancara kepada pemilik RS dan RSS yang telah mengubah hak atas tanahnya, terdapat perbedaan besarnya biaya yang dikeluarkan, yang dapat dilihat sebagai berikut :

Wawancara dengan Sarni selaku pemilik rumah di BTN Wesabbe pada hari selasa tanggal 25 Desember 2007, mengatakan bahwa : biaya yang dibayar pada saat melakukan perubahan HGB menjadi hak milik atas tanahnya adalah sebesar Rp 50.000,-.

Wawancara dengan Basri Bohari selaku pemilik rumah di BTN wesabbe pada hari selasa tanggal 25 Desember 2007, mengatakan bahwa : pada saat mengubah status HGB menjadi hak milik atas tanahnya, biaya yang dikeluarkan sebesar Rp 300.000,-.

Wawancara dengan Tanda Iskandar selaku pemilik rumah di BTN Arawa pada hari rabu tanggal 26 Desember 2007, mengatakan bahwa : dalam pengurusan perubahan HGB menjadi hak milik atas tanahnya biaya yang dikeluarkan sebesar Rp 200,000,-.

Wawancara dengan Diana selaku pemilik rumah di BTN arawa pada hari rabu tanggal 26 Desember 2007, mengatakan bahwa : biaya yang saya bayar pada saat melakukan perubahan hak adalah sebesar Rp 150.000,-.

Dari hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa biaya yang telah dikeluarkan oleh masyarakat/pemilik RS dan RSS adalah sangat tinggi bila dibandingkan dengan biaya resmi yang terlan ditetapkan yaitu sebesar Rp 50.000,-. Hal ini memberatkan masyarakat pemilik RSS dan RSS yang mayoritas masyarakat ekonomi lemah.

Dari hasil wawancara dengan Amir selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah pada hari Selasa tanggal 22 April 2008 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap mengatakan bahwa :

Biaya untuk perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap sebenarnya sesuai dengan ketentuan resmi, tapi adakalanya masyarakat banyak mengeluarkan biaya karena mereka tidak mengurus sendiri permohonan peningkatan hak tersebut.

Lebih lanjut Suhartono selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang diwawancarai pada hari jumat tanggal 28 Desember 2008 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap, mengatakan bahwa :

adanya pungutan diluar ketentuan tersebut disebabkan 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 Sidrap maupun Notaris/PPAT ataupun juga pihak lain. Hal ini memicu timbulnya kolusi di dalam Kantor Pertanahan.

b. Faktor penyebab dari masyarakat

Disamping faktor-faktor tersebut di atas, faktor yang menyebabkan masih banyaknya tanah HGB untuk RS dan RSS belum diubah menjadi hak milik adalah dari masyarakat itu sendiri. Mereka beranggapan bahwa mengurus sertifikat di Kantor Pertanahan prosedurnya rumit dan lama disamping karena KPRnya belum Lunas dan biaya mahal, tentang hal ini dapat kita lihat pada tabel berikut :

Tabel 6
Alasan Pemilik RS dan RSS
Belum Mengubah HGB Menjadi Hak Milik

No	Alasan Belum Mengubah HGB	Frekuensi	Persentase (%)
1	belum lunas	16	26,7
2	prosedurnya rumit dan lama	18	30
3	biaya mahal	20	33,3
4	tidak menjawab	6	10
Jumlah		60	100

Sumber: hasil pengolahan data tahun 2008

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa alasan masih banyak tanah HGB untuk RS dan RSS yang belum diubah mejadi hak milik oleh pemiliknya adalah responden yang menyatakan biaya mahal sebanyak 20 orang atau 33,3 %, responden yang menyatakan alasan karena prosedurnya rumit dan lama sebanyak 18 orang atau 30 %, responden yang menyatakan alasan karena belum lunas sebanyak 16 orang atau 26,7 % dan responden tidak menjawab sebanyak 6 orang atau 10 %.

Dengan melihat persentase atas alasan belum lunas KPRnya pemilik RS dan RSS belum mengubah status HGBnya menjadi hak milik sangatlah mendasar, kerana mereka harus memenuhi persyaratan tambahan dengan melampirkan surat ijin dari Bank

pemberi kredit. Hal ini berkaitan dengan sertipikat HGB bersangkutan berada di Bank tersebut sebagai jaminan.

Sedangkan dari 4 responden yang telah mengubah hak tas tanahnya menyatakan mereka lebih bayak mengurus lewat orang lain/perantara. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 7
Pengurusan Perubahan Hak
Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap

No	Pengurusan Perubaha hak	frekuensi	Persentase (%)
1	Sendiri	1	28,3
2	Lewat orang lain	3	71,7
Jumlah		4	100

Sumber : hasil pengolahan data tahun 2008

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa masyarakat yang mengurus sendiri permohonan perubahan haknya hanya 1 orang atau 28,3 % sedangkan yang mengurus melalui perantara atau lewat orang lain sebanyak 3 orang atau 71,7 % dari jumlah orang yang telah mengubah haknya.

Hal inilah yang menyebabkan pengurusan permohonan perubahan hak dari HGB menjadi hak milik untuk RS dan RSS menjadi lebih rumit dan mahal biayanya dari ketentuan resmi yang ditetapkan Kantor Pertanahan. Alasan lain menurut pemilik RS dan RSS mengurus perubahan haknya melalui perantara atau orang

lain adalah masalah waktu dan tidak perlu repot-repot dan walaupun diurus sendiri biaya juga tetap tidak jauh berbeda.

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

Tabel 8
Tanggapan Masyarakat Mengenai Penyelesaian
Permohonan Perubahan Hak Atas Tanahnya

No	Tanggapan Masyarakat	Frekuensi	Persentase (%)
1	Mudah	14	23,3
2	Rumit	46	76,7
jumlah		60	100

Sumber : hasil pengolahan data 2008

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa tanggapan masyarakat terhadap pelayanan penyelesaian permohonan perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap, dari 60 responden yang telah mengubah hak atas tanahnya, yang menyatakan bahwa pengurusan sertipikat di Kantor Pertanahan itu mudah sebanyak 14 orang atau 23,3 % sedangkan yang

menyatakan rumit sebanyak 46 orang atau 76,7 %, jadi anggapan masyarakat terhadap pelayanan Kantor Pertanahan lebih banyak menyatakan rumit dari pada menyatakan mudah.

Untuk mengatasi anggapan masyarakat tersebut Kantor Pertanahan harus mengubah intensitas penyuluhan kepada masyarakat , sebab dengan adanya anggapan seperti ini pada umumnya mereka mengurus perubahan haknya melalui orang lain sehingga biaya yang dikeluarkan lebih mahal.

3.4 Pelaksanaan Mekanisme Perubahan HGB Menjadi Hak Milik Untuk RS dan RSS.

Mekanisme pelaksanaan perubahan hak milik untuk RS dan RSS dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1997 jjs Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 15 tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 1998, maka HGB atas tanah untuk RS dan RSS diatas tanah Negara termasuk diatas tanah hak pengelolaan, kepunyaan tanah perseorangan warga Negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi hak milik, demikian juga untuk tanah RS dan RSS diatas tanah hak pengelolaan

kepunyaan warga Negara Indonesia yang belum dipunyai dengan HGB diberikan dengan hak milik (pasal 2 KMNA /KBPN No. 9 / 1997).

Permohonan pendaftaran HGB menjadi hak milik tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai :

1. Sertifikat HGB yang dimohon diubah 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 RS dan RSS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang, akan tetapi belum dipisah dari HGB Induk, permohonannya diajukan bersama dengan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah bersangkutan (pasal 3 ayat (2) KMNA/KBPN No.9 / 1997).

Tanah HGB yang menjadi kriteria yang dimiliki oleh perorangan warga Negara Indonesia yang dimohon hak miliknya itu, kemudian dinyatakan sebagai tanah Negara dan sekaligus diberikan hak milik kepada bekas pemegang HGB tersebut. Hal ini untuk melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai

kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan oleh kebanyakan masyarakat ekonomi menengah kebawah.

Berdasarkan Surat Edaran Deputi Bidang Umum BPN Nomor 500-1596-DI tanggal 18 mei 1998 perihal petunjuk pelaksanaan tentang tata cara pengurusan dan penyelesaian sertipikat HGB (induk) dan pemberian hak milik atas tanah untuk RS dan RSS adalah sebagai berikut :

a. Sertipikat belum diproses

1. setelah pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) langsung diajukan permohonan pendaftaran hak milik
2. Pensertipikatan diproses dengan surat perjanjian kerja sama (SPPKS).

b. Sertipikat HGB telah terbit

1. Apabila rumah dan tanah telah lunas

- a) Pemilik rumah dapat mengurus pendaftaran perubahan haknya sendiri dengan beban dan tanggung jawab sendiri dengan ketentuan :

- 1) Luas tanah dalam KPR/AJB (kredit Pemilikan Rumah/akta jual beli) sama dengan luas tanah dalam seretifikat HGBnya
- 2) Kelebihan tanah telah dibayar lunas.

b) Apabila bukti pemilikan dari permohonan tidak jelas sehingga memerlukan penelitian/evaluasi, maka biaya-biaya yang dibutuhkan untuk kejelasan pemilikan tersebut menjadi beban pemilik rumah.

2. Rumah dan tanah belum lunas

a. Bank Pemberi Kredit

- 1) Diperlukan ijin dari Bank pemberi kredit untuk dilaksanakan pendaftaran perubahan hak mengingat sertifikat HGB yang bersangkutan berada di Bank pemberi Kredit.
- 2) Perlu kejelasan mengenai pemilikan rumah terakhir disesuaikan nama yang tercantum dalam sertifikat HGB. Apabila terdapat perbedaan nama pemilik, maka diperlukan penyelesaian dengan instansi terkait dan biaya penyelesaian tersebut ditanggung oleh pemilik rumah (pemohon).
- 3) Bank pemberi kredit akan menetapkan cara pengurusan pendaftaran perubahan hak.

Dari tata cara yang ditetapkan diatas untuk pemilikan rumah yang belum lunas diperlukan ijin dari Bank pemberi kredit. Hal ini berkaitan dengan sertifikat yang masih berada dipihak Bank untuk mengeluarkan

setipikat HGBnya, pemilik RS dan RSS harus mengikuti prosedur yang berlaku.

Untuk perubahan peningkatan HGB menjadi Hak milik tersebut dan permohonannya, pemohon tidak lagi dibebani uang pemasukan dan administrasi serta sumbangan landreform sesuai dengan surat MNA / KBPN No.300-1954 tanggal 22 juni 1998 tentang penyampaian PMNA /KBPN No.4 tahun 1998 perihal pedoman penetapan uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah Negara.

Untuk merealisasikan kebijaksanaan tersebut maka Kantor Pertanahan mengambil langkah-langkah untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat terutama dalam memberikan pelayanan kegiatan peningkatan HGB menjadi hak milik untuk RS dan RSS sesuai dengan KMNA/KBPN No.9 tahun 1997 jis KMNA/KBPN No.15 tahun 1997 dan KMNA/KBPN No.1 tahun 1998. Berdasarkan instruksi MNA/KBPN No.3 tahun 1998 tentang peningkatan efisiensi dan kualitas pelayanan masyarakat di bidang pertanahan, maka pelayanan pemberian hak milik pada RS dan RSS telah disiapkan dan difungsikan sistem loket serta mewajibkan semua jenis pelayanan pertanahan melalui sistem loket yang telah ditetapkan, yaitu :

Loket I : informasi pelayanan

Loket II : - penyerahan dokumen permohonan pelayanan

- meneliti kelengkapan materi dokumen
- membuat dan memberi STTD kepada pemohon
- membuat SPS
- menyerahkan dokumen kepetugas loket III
- melakukan pencatatan pada DI 301
- melakukan pencatatan pada DI 303
- mencantumkan nomor dan tanggal DI 301 dan DI 303 pada STTD dan menyerahkan kembali pada pemohon
- menyerahkan dokumen ke Kasubsi Pendaftaran hak

Loket III : - menerima biaya dari pemohon sesuai SPS

- melakukan pencatatan ke dalam BKP dan BKU
- membuat kuitansi (DI 306)
- mencantumkan nomor dan tanggal DI 306 pada STTD
- menyerahkan dokumen ke petugasloket II

Loket IV : - melakukan pencatatan pada DI 301A

- menyerahkan sertipikat kepada pemohon dan menarik STTD asli.

Pelaksanaan peningkatan HGB menjadi hak milik untuk RS dan RSS didasarkan pada KMNA/KBPN No.9 tahun 1997 jls KMNA/KBPN No.15 tahun 1997 dan KMNA/KBPN No.1 tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- a. Permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan sub seksi Pendaftaran Hak dengan melampirkan :
 - Identitas pemohon
 - Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan (sertipikat HGB lama)
 - Akta jual beli/surat perolehan
 - Surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan
- b. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan biaya pendaftaran tanah, setelah uang dari pemohon kemudian dibukukan lalu dibuatkan kuitansi sebagai tanda bukti penerimaan uang dari pemohon sebagai tanda bukti pembayaran.
- c. Kemudian petugas teknis membukukan dokumen pada, lalu Kasubsi Pendaftaran Hak mempelajari dan menunjuk petugas pelaksana untuk mengelola datanya, Kasubsi PH dan PPT meneliti dan memberikan paraf pada konsep buku tanah dan sertipikat, selajutnya seluruh dokumen dikirim ke Kepala Kantor.
- d. Setelah diteliti lebih lanjut, maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan status tanah HGB menjadi hak milik dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam buku tanah yang bersangkutan dan sertipikatnya serta daftar umum lainnya dan sebutan serta nomornya

didalam buku tanah dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan hak milik beserta nomornya.

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

A.faktor-faktor yang menyebabkan pemilik tanah RS dan RSS belum meningkatkan status hak atas tanahnya.

a.Kurangnya sosialisasi dari Kantor Pertanahan mengenai kebijakan dan peraturan-peraturan yang dikeluarkannya Khususnya mengenai peningkatan HGB menjadi hak milik atas tanah untuk RS dan RSS.

b.Prosedur dan biaya yang masih dirasakan rumit dan memberatkan.

c. Masih adanya pungutan diluar ketentuan resmi yang telah ditetapkan.

d. Waktu penyelesaian peningkatan dan pendaftaran hak dirasakan masih lamban.

e.Masih adanya anggapan dari masyarakat bahwa pengurusan sertipikat di Kantor Pertanahan terkesan rumit, memerlukan waktu yang lama serta biaya yang mahal dan KPR belum lunas sehingga mereka enggan berurusan dengan Kantor pertanahan untuk meningkatkan hak atas tanahnya.

B. Pelaksanaan prosedur dalam pengajuan permohonan peningkatan HGB menjadi hak milik.

Mekanisme pelaksanaan peningkatan HGB menjadi hak milik untuk RS dan RSS dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1997 jis Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 15 tahun 1997 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 1998, maka prosedur Permohonan pendaftaran HGB menjadi hak milik diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai :

4. Sertipikat HGB yang dimohon diubah menjadi hak milik
5. Akta jual beli atau surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan
6. Surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan apabila tanah tersebut dibebani hak tanggungan.

Apabila tanah RS dan RSS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang, akan tetapi belum dipisah dari HGB Induk, permohonannya diajukan bersama dengan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah bersangkutan (pasal 3 ayat (2) KMNA/KBPN No.9 / 1997).

4.2 Saran-Saran

1. untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam perubahan HGB menjadi hak milik atas tanah untuk RS dan RSS, Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap hendaknya melaksanakan peningkatan tersebut sesuai dengan bagan alir proses perubahan HGB menjadi hak

milik untuk RS dan RSS secara lengkap, termasuk persyaratan, waktu dan biaya yang harus dikeluarkan harus dijelaskan secara transparan. Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Sidrap perlu meningkatkan intensitas penyuluhan kepada masyarakat.

2. Bagi masyarakat pemilik RS dan RSS sebaiknya dalam mengajukan permohonan perubahan HGB menjadi hak milik dilakukan dengan pengurusan secara kolektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Hamzah. 1992. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Indonesia*. Djambatan, Jakarta.
- Hasan Basri Durin. 1999. *Perdayaan Hak-Hak Rakyat Atas Tanah*. Seminar Nasional Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Hasan Wargakusuma. dkk. 1992. *Hukum Agraria I, Buku Panduan Mahasiswa*. PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- John Salindeho. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. 2006. *Bahan Bacaan Pengkajian dan Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan*. Badan Pertanahan Nasional Makassar.
- Kaunang, J.C. 1981. *Kumpulan Peraturan Agraria*. PT.Panca Putra Dewa, Jakarta.
- Lutfi Nasution. 2000. *Pelaksanaan Fungsi dan Tugas Bidang Pertanahan Dalam Menyongsong Otonomi Daerah*. Seminar Nasional Sekolah Tinggi pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Marsono. 1995. *Undang-Undang Peraturan-Peraturan di Bidang Perumahan dan Permukiman*. Djambatan. Jakarta.
- Oloan Sitorus dan Nomadyawati. 1995. *Hak Atas Tanah dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*. Dasa Media Utama, Jakarta.
- Parlindungan, A.P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. CV.Nandar Maju, Bandung

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

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

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*, Jakarta.

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

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 *tentang Pemberian Hak Milik Atas tanah untuk Rumah Sederhan (RS) dan Rumah Sangat Sederhana(RSS) jls KMNA/KBPN Nomor 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1998*, Jakarta.

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

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1999 *tentang Penghentian Pungutan-Pungutan Tertentu di Bidang Petanahan*, Jakarta.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 *tentang tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. 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.

Pedoman Wawancara Kepada Kantor Pertanahan

I. Identitas Responden

Nama

Jabatan :

II. Pertanyaan

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perubahan hak atas tanah HGB menjadi Hak Milik untuk RSS dan RS di Kantor Pertanahan Kota Makassar ?
2. Berapa jumlah hasil perubahan hak dari HGB menjadi Hak Milik untuk RSS/RS di Kantor Pertanahan kota Makassar sejak dikeluarkannya KMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1997 jis KMNA/KBPN Nomor 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1998 sampai sekarang ?
3. Berapa biaya resmi yang dikeluarkan pemilik RSS/RS untuk merubah hak dari HGB menjadi Hak Milik ?
4. Apakah ada biaya tidak resmi yang dipungut Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam pelaksanaan perubahan Hak untuk RSS dan RS?
5. Usaha apa yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kota Makassar agar masyarakat secara transparan dapat mengetahui pelaksanaan perubahan hak untuk RSS dan RS ini, baik tata cara, biaya yang dikeluarkan maupun lamanya waktu penyelesaian ?

Responden

DAFTAR PERTANYAAN

A. IDENTITAS RESPONDEN

Nama . :

Umur :

Alamat :

B. PELAKSANAAN

1. Apakah Bapak / Ibu pemilik RS dan RSS ini ?
 - a. Ya.
 - b. Bukan
2. Dari mana Bapak/ Ibu mendapatkan informasi mengenai adanya perubahan HGB atas tanah untuk RS dan RSS menjadi hak milik ?
 - a. Dari orang lain / tetangga.
 - b. Dari aparat kantor pertanahan
3. Bagaimana menurut Bapak / Ibu pelayanan yang diberikan kantor Pertanahan dalam pelaksanaan permohonan perubahan hak ?
 - a. Mudah
 - b. Kun it.
4. Dalam mengajukan permohonan perubahan hak , apakah diurus sendiri atau melalui perantara ?
 - a. Diurus sendiri .
 - b. Melalui perantara
5. Berapa biaya yang dikeluarkan untuk mengajukan permohonan sampai keluarnya sertifikat ?
 - a. Rp. 10.000,- s/d Rp. 50.000,-
 - b. Rp. 50.000,- s/d Rp. 100.000,-
 - c. Rp. 100.000,- s/d Rp. 200.000,-
 - d. Diatas Rp. 200.000,-
6. Berapa lama waktu yang dibutuhkan sampai dengan selesainya sertifikat ?
 - a. 6 hari
 - b. 6 s/d 12 hari
 - c. 12 hari s/d 18 hari
 - d. Diatas 18 hari.

Sidrap,

2007

Responden.

DAFTAR PERTANYAAN

A. IDENTITAS RESPONDEN

Nama :
Umur :
Alamat :

B. PELAKSANAAN

1. Apakah Bapak / Ibu pemilik RS dan RSS ini ?
 - a. Ya.
 - b. Bukan
2. Apakah Bapak / Ibu telah merubah status HGB untuk RS/RSS menjadi hak milik ?
 - a. Ya.
 - b. Tidak.
3. Apakah Bapak / Ibu tahu kalau tanah HGB untuk RS/ RSS dapat dirubah menjadi hak milik ?
 - a. Ya .
 - b. Tidak
4. Dari mana Bapak/ Ibu tahu kalau tanah HGB untuk RS/RSS dapat dirubah menjadi hak milik ?
 - a. Aparat BPN
 - b. Orang lain / tetangga.
 - c. Dan lain – lain.
5. Mengapa Bapak / Ibu tidak merubah status HGB untuk RS/RSS ini menjadi hak milik ?
 - a. Belum lunas
 - b. Prosedurnya rumit dan lama
 - c. Biayanya mahal .
6. Dari mana Bapak / Ibu tahu kalau pengurusan perubahan tanah HGB untuk RS/RSS menjadi hak milik prosedurnya rumit dan lama serta biaya yang mahal ?

.....

.....

Sidrap,

2007

Responden.

KABUPATEN SIDRAP

PETA ADMINISTRASI

Keterangan

- IBUKOTA KABUPATEN
- IBUKOTA KECAMATAN
- IBUKOTA KELURAHAN/DESA
- BATAS KABUPATEN
- BATAS KECAMATAN
- BATAS KELURAHAN/DESA
- JALAN
- SUNGAI
- DANAU SIDENRENG

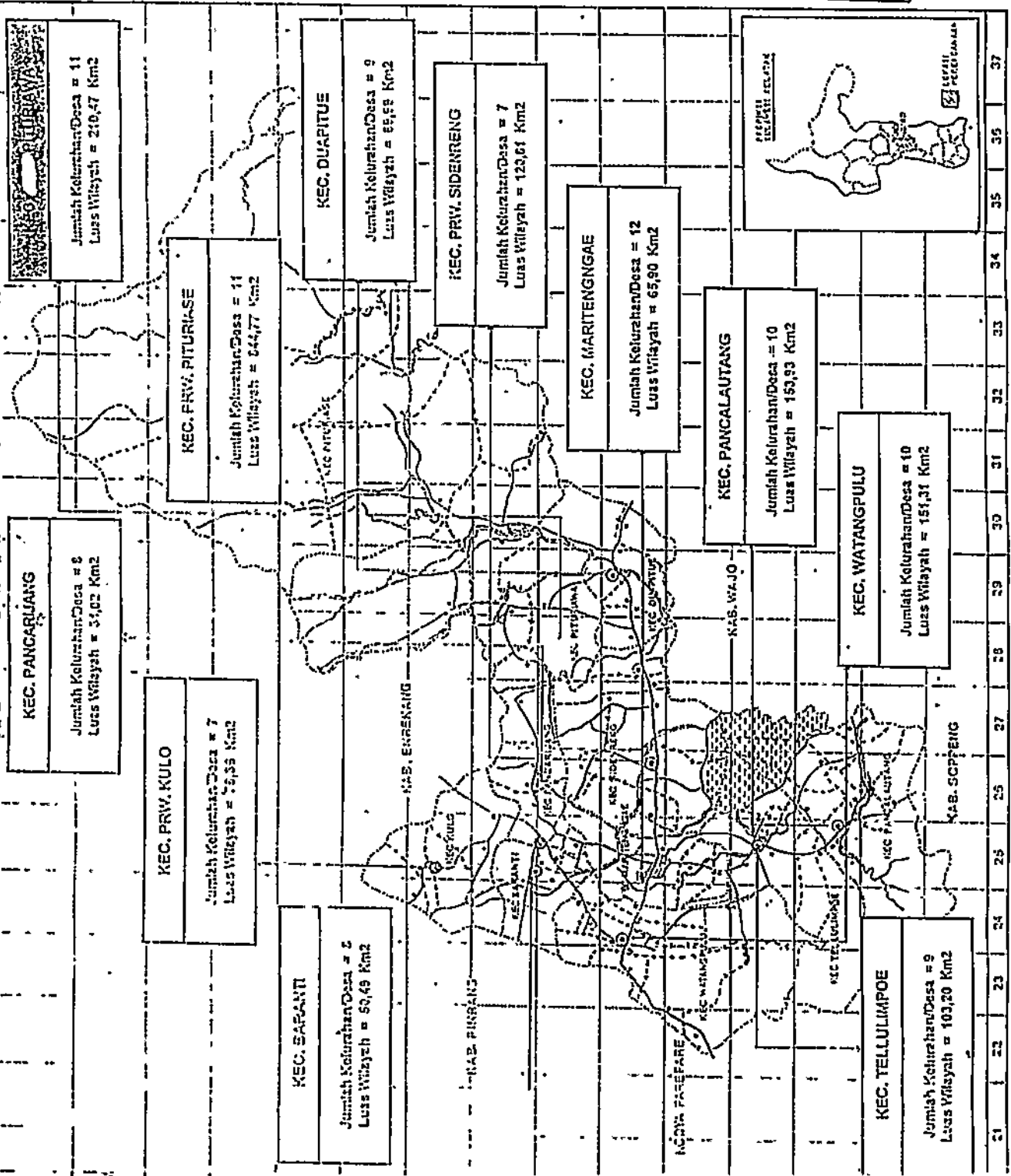
0 3,1 6,2 9,3 Km

Skala 1 : 30000

**PEMERINTAH DAERAH
TINGKAT II
KABUPATEN SIDRAP**

Sumber

- Peta Data Pokok Kab. Sidrap
- Kantor Pertanahan Kab. Sidrap
- Peta Rupa Bumi Skala 1 : 50.000





KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 9 TAHUN 1957

TENTANG

PEMBERIAN HAK MILIK
ATAS TANAH UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA (RSS)
DAN RUMAH SEDERHANA (RS)

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang :

- a. bahwa pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hak secara merata dan menjangkau masyarakat ekonomi lemah perlu ditingkatkan;
- b. bahwa untuk mencapai tujuan di atas perlu memberikan Hak Milik atas tanah yang di atasnya dibangun Rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) yang nilainya tidak lebih daripada Rp. 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah);

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

1955

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
4. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
5. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Kabinet Pembangunan VI;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA (RSS) DAN RUMAH SEDERHANA (RS).

Fasal 1

U m u m

Dalam keputusan ini yang dimaksud dengan:

- a. Hak Guna Bangunan Induk adalah Hak Guna Bangunan atas tanah yang kemudian dipecah menjadi bidang-bidang tanah yang lebih kecil atau sebagiannya dipisahkan untuk didaftar sebagai bidang tanah tersendiri.
- b. Perubahan 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.

1956

c. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

d. Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut

- 1) harga perolehan tanah dan rumah, dan, apabila atas bidang tanah tersebut sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan tanah dan rumah tersebut tidak lebih daripada Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah),
- 2) luasnya tidak lebih daripada 200 m², dan
- 3) di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.

Fasal 2

Pemberian Hak Milik bagi tanah untuk RSS dan RS

(1) Dengan keputusan ini:

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Negara, termasuk di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perscorangan warganegara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik;
- b. tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang belum dipunyai dengan Hak Guna Bangunan diberikan dengan Hak Milik.

(2) Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan perolehan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pendaftarannya pemohon wajib membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dan sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu) rupiah dan biaya pendaftaran sesuai

1957

Pada tanggal
Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dan sertipikasinya
serta pada daftar umum lainnya, sebagai berikut

(1) Permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:

- 1) sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik,
- 2) akta jual beli atau surat peolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan,
- 3) SPT Pajak Bumi dan Bangunan terakhir, apabila atas bidang tanah tersebut sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan tersendiri, dan
- 4) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.

(2) Apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang akan tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induk, maka permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah yang bersangkutan.

(3) Dalam hal sebagaimana dimaksud ayat (2) sertipikat tanah hasil pemisahan bidang yang bersangkutan yang diterimakan kepada pemilik atau kuasanya adalah sertipikat Hak Milik.

(4) Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (2).

1958

Pada tanggal
Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dan sertipikasinya
serta pada daftar umum lainnya, sebagai berikut

"DENGAN KEPUTUSAN : MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR TANGGAL HAK GUNA BANGUNAN NOMOR DESA HAPUS DAN DIUBAH MENJADI HAK MILIK NOMOR ... DESA DENGAN UANG ADMINISTRASI SEBESAR Rp. 10.000,- DAN SUMBANGAN PELAKSANAAN LANDREFORM Rp. 5.000,-.

....., tgl.
KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

(.....)

dan semua sebutan Hak Guna Bangunan beserta nomornya di dalam Buku Tanah, Sertipikat dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan Hak Milik dengan nomornya.

Pasal 4

Pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS

di atas tanah Hak Pengelolaan

(1) Permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) huruf b diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai akta jual beli rumah dan penyerahan penggunaan tanah yang bersangkutan dari pemegang Hak Pengelolaan.

1959

dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (2).

(3) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Milik yang bersangkutan dengan mencantumkan nomor Keputusan ini sebagai dasar perolehan Hak Milik tersebut.

Pasal 5

Pengurusan Permohonan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lainnya

(1) Permohonan Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS yang sudah diterima sebelum tanggal ditetapkannya Keputusan ini dan masih dalam penyelesaian diproses berdasarkan Keputusan ini.

(2) Permohonan Hak Milik atas tanah Hak Guna Bangunan untuk rumah yang tidak memenuhi kriteria sebagai tanah untuk RSS dan RS sebagaimana dimaksud Pasal 1 diproses menurut ketentuan yang umum berlaku untuk pemberian hak atas tanah.

Pasal 6

Penutup

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 2 Juli 1997

MENTERI NEGARA AGRARIA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

td

IR. SONI HARSONO

1960



MENTERI NEGARA AGRARIA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Nomor : S00 - 1567.

Lampiran : 1 (satu) berkas

Perihal : Pemberian Hak

Milik atas tanah

untuk RSS dan

RS

Kepada yth.

1. Para Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi di seluruh Indonesia;

2. Para Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kotamadya di seluruh Indonesia;

Jakarta, 2 Juli 1997.

Bersama surat ini kami sampaikan 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) untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya. Keputusan ini dikeluarkan untuk melaksanakan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal, khususnya tanah kapling kecil yang kebanyakan dipunyai oleh masyarakat golongan ekonomi lemah. Untuk memperancar serta menghindari terjadinya perbedaan persepsi mengenai pelaksanaan kebijaksanaan tersebut, dalam melaksanakan keputusan ini kami mintakan perhatian Saudara mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Mengenai status Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997.

Sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a keputusan ini merupakan keputusan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah yang memenuhi kriteria termaksud dalam Pasal 1 huruf d menjadi Hak Milik. Dengan keputusan ini tanah

1961

Hak Guna Bangunan yang memenuhi kriteria tersebut dan dipunyai oleh perseorangan warganegara Indonesia, dinyatakan sebagai tanah Negara dan sekaligus diberikan kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik. Dengan demikian apabila perseorangan pemegang Hak Guna Bangunan yang memenuhi kriteria Pasal 1 huruf d telah mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Milik, maka Kepala Kantor Pertanahan wajib mendaftarnya.

Selain itu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b keputusan ini juga merupakan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah RSS dan RS di atas tanah Hak Pengelolaan yang belum ada Hak Guna Bangunannya, baik atas nama pengembangan maupun atas nama pemohon (konsumen). Sehubungan dengan itu maka proses pengurusan pemberian hak, misalnya pemeriksaan tanah dan sebagainya tidak perlu lagi dilakukan dan Kepala Kantor Pertanahan tinggal mendaftarkan hak tersebut atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk keperluan ini dibuat sesuai formulir terlampir.

2. Mengenai bidang tanah yang diberikan Hak Milik dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997.

Kriteria mengenai bidang tanah yang diberikan Hak Milik dengan keputusan ini tercantum di dalam Pasal 1 huruf d, yaitu:

- a. Harga perolehan tanah dan rumah tersebut, dan, apabila atas bidang tanah itu sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan tersendiri, nilai jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan tanah dan rumah tersebut tidak lebih daripada Rp. 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah).

Yang dimaksud harga perolehan adalah harga yang dibayar oleh pemegang hak terakhir (pemohon perubahan hak) untuk memperoleh rumah dan tanah yang bersangkutan. Harga perolehan ini dapat dilihat dari akta jual beli tanah dan rumah ybs. atau, dalam hal tanah dan rumah yang berasal dari perumahan Negeri Golongan III, surat keterangan pelunasan sewa beli rumah beserta tanah yang bersangkutan.

Nilai jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilihat dari SPT PBB tahun terakhir. Apabila permohonan perubahan hak itu diajukan dalam bulan yang SPT PBB tahun yang bersangkutan belum disampaikan oleh

Kantor Pajak (sebelum bulan Mei), maka NJOPnya dilihat dari SPT PBB tahun sebelumnya.

Apabila untuk bidang tanah ybs. belum dipungut PBB tersendiri, karena belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induknya, maka kriteria mengenai NJOP ini tidak dipergunakan dan nilai tanah dan rumah cukup ditentukan oleh harga perolehannya.

b. Luas tanah tidak lebih daripada 200 m²;

Kriteria ini dapat dilihat dari sertifikat Hak Guna Bangunan ybs. atau, kalau belum ada sertifikatnya, dari akta jual belinya.

c. Diatasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan; Tanah tersebut tidak merupakan kapling kosong, melainkan sudah ada rumah di atasnya yang dibangun dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan, misalnya:

- perumahan yang dibangun oleh pengembang untuk dijual kepada masyarakat,
- perumahan yang dibangun oleh instansi Pemerintah untuk pegawainya, termasuk Rumah Negeri Golongan III,
- perumahan yang dibangun oleh perusahaan untuk pegawainya;
- perumahan yang dibangun koperasi untuk anggotanya,
- perumahan yang dibangun oleh Yayasan untuk melaksanakan maksud dan tujuan Yayasan.

Kriteria ini dapat dilihat dari akta jual beli tanah dan rumah yang bersangkutan atau dokumen lain yang menyertai jual beli. Untuk mendaftarkan Hak Milik menurut Keputusan ini tidak diperlukan keterangan lain daripada yang disebut di atas dan tidak perlu dilakukan pemeriksaan lapangan, termasuk keterangan dan pemeriksaan mengenai jenis maupun keadaan bangunan rumah yang bersangkutan.

3. Mengenai tanah untuk RSS dan RS yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

Karena perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang bersangkutan, maka permohonan perubahan hak tersebut memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian dapat diatur kembali hubungan antara pemegang Hak Tanggungan dengan pemegang hak atas

tanah, misalnya dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan guna pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan baru atas Hak Milik.

Dalam pada itu untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik bagi tanah yang dijaminakan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tidak diperlukan surat persetujuan dari pemegang kuasa membebaskan Hak Tanggungan, karena menurut hukum hak atas tanah tersebut masih bersih dari beban Hak Tanggungan. Hal ini kiranya tidak akan mengakibatkan kesulitan, karena pada umumnya pepegang kuasa membebaskan Hak Tanggungan juga menyimpan sertipikat tanah yang bersangkutan, sehingga pengurusan perubahan hak itu hanya dapat dilakukan dengan sepengetahuan atau melalui pemegang kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

4. Mengenai pencegahan pemusatan pemilikan tanah untuk RSS dan RS oleh satu orang.

Sebagaimana telah disebutkan pada permulaan surat ini kebijaksanaan yang dituangkan di dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 disamping merupakan kebijaksanaan pertanahan mengenai jenis hak atas tanah yang diperuntukkan bagi tanah perumahan yang sudah teratur juga dimaksudkan terutama untuk memberi kemudahan bagi pemegang hak atas tanah untuk RSS dan RS, yang kebanyakan berasal dari golongan ekonomi lemah, untuk memperoleh kepastian akan kelangsungan hak atas tanah tempat tinggalnya. Karena itu untuk tercapainya tujuan tersebut perlu dihindari dimaafkannya kebijaksanaan tersebut oleh pihak-pihak yang bermaksud menguasai beberapa bidang tanah untuk RSS dan RS, dan menjadikannya kapling yang lebih besar. Untuk itu permohonan mendaftarkan Hak Milik atas tanah RSS dan RS yang dibatasi dengan menggunakan prosedur ini oleh pemegang hak yang nyata-nyata satu orang harus ditolak. Disamping itu penggabungan Hak Milik atas lebih dari satu bidang tanah untuk RSS dan RS menjadi satu kapling (bidang) dan pengalihan Hak Milik tersebut kepada orang yang tidak berhak memiliki RSS atau RS tidak diperkenankan.

5. Mengenai permohonan peningkatan HGB menjadi Hak Milik selain permohonan yang dimaksud di dalam Keputusan Menteri Negara Agraria ini.

Dengan dikeluarkannya keputusan mengenai pemberian Hak Milik untuk tanah RSS dan RS ini tidak berarti bahwa pengurusan permohonan peningkatan HGB menjadi Hak Milik lainnya dihentikan. Di dalam Pasal 4 ayat (2) ditegaskan bahwa permohonan tersebut harus tetap diproses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

MENTERI NEGARA AGRARIA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

td

IR. SONI HARSONO

Tembusan kepada yth.:

1. Menteri Dalam Negeri;
2. Menteri Pekerjaan Umum;
3. Menteri Keuangan;
4. Menteri Negara Perumahan Rakyat;
5. Gubernur Bank Indonesia;
6. Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia;
7. Bupati/Kepala Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia;
8. Para Asisten Menteri Negara Agraria dan Deputi BPN;
9. DPP REJ;
10. BP IPPAT;
11. PERBANAS.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1993 tentang kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 96/M/1993;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1996 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERTAMA :

Para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melaksanakan tugas dan wewenangnya berdasarkan P.P No.10 Tahun 1961 pada tanggal 8 Oktober 1997 ditetapkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam P.P.No.24 Tahun 1997.

KEDUA :

Keputusan ini berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 6 Oktober 1997

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

td

IR. SONJ HARSONO

Salinan Keputusan ini disampaikan kepada yth. :

1. Menteri Dalam Negeri
2. Menteri Kehakiman
3. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Seluruh Indonesia
4. Para Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi
5. Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II di Seluruh Indonesia
6. Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
7. Para PPAT
8. Badan Pengurus Pusat IPPAT



**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 15 TAHUN 1997**

TENTANG

**PERUBAHAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA
AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 9 TAHUN 1997 TENTANG PEMBERIAN HAK MILIK
ATAS TANAH UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA (RSS)
DAN RUMAH SEDERHANA (RS).**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,**

Menimbang :

- a. bahwa dalam rangka mengusahakan pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hak perlu memperluas pemberian kemudahan dalam memperoleh Hak Milik atas tanah untuk perumahan bagi golongan ekonomi lemah sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997;
- b. bahwa schubungan dengan hal tersebut perlu mengubah ketentuan beberapa pasal Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dimaksud;

1982

Mengingat:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
4. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Organisasi Dan Tata Kerja Menteri Negara;
5. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Kabinet Pembangunan VI;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PERUBAHAN
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).**

1983

3) surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan."

Pasal II

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 22 Oktober 1997

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

td

IR. SONI HARSONO

Pasal I

(1) Mengubah Pasal 1 huruf d 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) sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1

d. Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih dari pada Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah),
- 2) luas tanah tidak lebih daripada 200 M²; di daerah perkotaan dan tidak lebih daripada 400 M², untuk di luar daerah perkotaan, dan
- 3) di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan."

(2) Mengubah Pasal 3 ayat (1) 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) sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 3

- (1) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:
 - 1) serifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik;
 - 2) akta jual beli atau surat perolehan mengenai tanah beserta rumah yang bersangkutan;

**KANTOR MENTERI NEGARA AGRARIA
REPUBLIK INDONESIA**

Jl. Setiabudi No. 2 Jakarta 12110 Telp. 7993564 Fax. 720664 (Kotak Pos No. 1408/11, Jakarta 12014)

Jakarta, 30 Oktober 1997

Kepada yth.
1. Para Kepala Kantor Wilayah
BPN Propinsi
2. Para Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadye
di -
Seluruh Indonesia

Nomor : 500-344A-Ses./Men.
Lampiran : 1 (satu) Keputusan.
Perihal : Penyampaian Keputusan
Menteri Negara Agraria/
Kepala BPN Nomor 15
Tahun 1997.

1. Bersama ini dengan hormat kami sampaikan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sengai Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

2. Keputusan ini merupakan perluasan pemberian kemudahan yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sengai Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), dengan menghilangkan persyaratan bahwa NIOP tanah dan rumah yang bersangkutan harus tidak lebih daripada Rp. 30.000.000,- (Pasal 1 ayat 1). Dengan demikian maka dalam pendaftarannya perubahan HGB menjadi Hak Milik juga tidak diperlukan lagi SPT Pajak Bumi dan Bangunan dari tanah dan rumah tersebut (Pasal 1 ayat 2).

3. Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

A.N. MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKRETARIS MENTERI


SUDARJANTO W. SIL
NIP. 080014748.

Terbaca dan disampaikan kepada yth.:

1. Bapak Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (sebagai laporan).
2. Menteri Dalam Negeri;
3. Menteri Pekerjaan Umum;
4. Menteri Keuangan;
5. Menteri Negara Perumahan Rakyat;
6. Gubernur Bank Indonesia;
7. Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia;
8. Bupati/Kepala Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia;
9. Para Asisten Menteri Negara Agraria dan Deputi BPN;
10. DPP REI;
11. BP IPPAT;

1986



**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 16 TAHUN 1997**

TENTANG

**PERUBAHAN HAK MILIK MENJADI HAK GUNA
BANGUNAN ATAU HAK PAKAI DAN HAK GUNA
BANGUNAN MENJADI HAK PAKAI**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL,**

Menimbang :

- a. bahwa sehubungan dengan sifat dan isi berbagai jenis hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, maka untuk memenuhi keperluan tertentu pemegang hak seringkali memerlukan perubahan hak atas tanah yang sudah dipunyainya menjadi hak atas tanah jenis lainnya;
- b. bahwa pada dasarnya perubahan hak atas tanah menjadi hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah semula yang diikuti dengan pencetakan pemberian hak atas tanah yang baru;
- c. bahwa untuk perubahan hak atas tanah tertentu, yaitu perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, kedua proses tersebut perlu disederhanakan;
- d. bahwa berhubung dengan hal-hal di atas perlu menetapkan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;

Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan.

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

td

IR. SONI HARSONO

Tembusan kepada yth.:

1. Menteri Dalam Negeri;
2. Menteri Pekerjaan Umum;
3. Menteri Keuangan;
4. Menteri Negara Perumahan Rakyat;
5. Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia;
6. Bupati/Kepala Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia;
7. Sekretaris Menteri Negara Agraria, para asisten Menteri Negara Agraria dan para Deputi BPN;
8. Pengurus Pusat KORPRI;
9. Pengurus Besar PWRI.

2048



MENTERI NEGARA AGRARIA /
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR 1 TAHUN 1998

TENTANG

PERLUASAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK
RSS/RS MENURUT KEPUTUSAN MENTERI NEGARA
AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 9 TAHUN 1997

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL,

Memimbang :

- a. bahwa dalam rangka menggunakan pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hak perlu memperluas pemberian kemudahan dalam memperoleh Hak Milik atas tanah perumahan bagi golongan ekonomi lemah sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997;

2049

- b. bahwa selubungan dengan hal tersebut perlu mengubah kriteria tanah untuk RSS/RS yang Hak Guna Bangunannya dapat diubah menjadi Hak Milik menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 dan memperluas penerapannya pada tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan VI;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

PERLUASAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RSS/RS MENURUT KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1997.

Pasal 1

Mengubah kriteria tanah untuk RSS/RS sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 huruf d 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) sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997, sehingga kriteria tersebut berbunyi sebagai berikut :

"d. Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih dari pada Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dan
- 2) di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan."

Pasal 2

- (1) Memperluas pemberian Hak Milik atas tanah untuk RSS/RS menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 sehingga meliputi tanah Hak Guna Bangunan

untuk RSS/RS di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perorangan warga negara Indonesia yang telah habis jangka waktunya.

(2) Pendaftaran Hak Milik atas tanah RSS/RS yang Hak Guna Bangunannya sudah habis sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan dan diproses sesuai ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997.

Pasal 3

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 22 Januari 1998

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

titd

IR. SONI HARSONO



KANTOR MENTERI NEGARA AGRARIA REPUBLIK INDONESIA
Jl. Sisingamangaraja No. 2 Jakarta 12110 Telp. 7395564 Fax. 7220604 Jakarta

Jakarta, 26 Januari 1998

Nomor : 045.2-230/Sesmen/98 Kepada Yth :
Lampiran : 1 (satu) Keputusan 1. Para Kepala Kantor Wilayah BPN
Perihal : Penyampaian Kepu- Propinsi.
tusan Negara agraria/ 2. Para Kepala Kantor Pertanian
Kepala BPN Nomor Kabupaten/Kotamadya
1 Tahun 1998 di -
Seluruh Indonesia

1. Bersama ini dengan hormat disampaikan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perutusan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS/RS Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997.
2. Perutusan sebagaimana dimaksud pada angka 1 :
 - a. bahwa satu-satunya kriteria peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk RSS/RS adalah harga belinya 30 juta rupiah atau kurang (Pasal 1), sedangkan luasan tidak merupakan persyaratan lagi.

b. bahwa kemudahan itu juga berakui bagi tanah yang Hak Guna Bangunan menjadi untuk RSS/RS di atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan kepunyaan perorangan Warga Negara Indonesia yang telah habis jangka waktunya cukup diproses berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997.

3. Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

A.N. MENTERI NEGARA AGRARIA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

tid

J. SUDARJANJO, W.

SH

NIP. 080014748

Tambahan, Disampaikan Kepada Yth :

1. Bapak Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (sebagai laporan);
2. Menteri Dalam Negeri;
3. Menteri Pekerjaan Umum;
4. Menteri Keuangan;
5. Menteri Negara Perumahan Rakyat;
6. Gubernur Bank Indonesia;
7. Gubernur Daerah Tingkat I di Seluruh Indonesia;
8. Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II di Seluruh Indonesia;
9. Para Asisten Menteri Negara Agraria dan para Deputi BPN;
10. DPP REL;
11. BP IPPAT.

2054



PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR 1 TAHUN 1998

TENTANG

PELIMPAHAN WEWENANG PENGANGKATAN DAN
PEMBERHENTIAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL,

Menimbang :

- a. bahwa sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan tentang pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah; bahwa dalam rangka mempercepat pelayanan dibidang Pertanahan untuk daerah yang wilayah yang terpeccil dipandang perlu untuk melimpahkan wewenang pengangkatan dan pemberhentian sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

2055



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SINGAMANGARAJA NOMOR 2 JAKARTA SELATAN KOT. POS 2412 TELP. 7393939

Jakarta, 18 Mei 1998

Kepada Yth :

or : 500-1596-11

: Segera

piran : -

al : Petunjuk Pelaksanaan tentang
tata cara Pengurusan Hak dan
Penyelesaian sertipikat Hak
Guna Bangunan (Induk) tanah
Perum Perumnas dan Pemberi-
an Hak Milik atas tanah untuk
RSS dan RS tanah Perum
Perumnas

1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Propinsi

2. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya

Di

SELURUH INDONESIA

Sehubungan dengan akhir-akhir ini banyak permohonan Hak Guna Bangunan (Induk) dari Perum Perumnas dan berkenaan dengan dikeluarkannya 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), yang diubah dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 dan diperluas penerapannya dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998, dengan ini disampaikan Petunjuk Pelaksanaan tentang Tata Cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian sertipikat Hak Guna Bangunan (Induk) tanah Perum Perumnas dan Pemberian Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS tanah Perum Perumnas, dengan berpedoman pada Surat Perjanjian Kerja Sama antara Perum Perumnas dengan Badan Pertanahan Nasional tanggal 27 April 1995 Nomor PIHAK PERTAMA : DIRUT/133/10/IV/1995 tentang Pengurusan

PIHAK KEDUA : SPK.16/IV/95

Hak dan Penyelesaian Sertipikat Tanah Perum Perumnas dan Surat Edaran Deputi Bidang Umum tanggal 16 Mei 1995 Nomor 560.1-1301-DI perihal biaya pembuatan Peta Situasi Kapling, pensertipikatan Hak Pengelolaan tanah Perum Perumnas dan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai diatas tanah Perum Perumnas sebagai berikut

/A..PETUNJUK....

A. PETUNJUK PELAKSANAAN :

1. PETUNJUK PELAKSANAAN TENTANG TATA CARA DAN PENYELESAIAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (INDUK) ATAS TANAH PERUM PERUMNAS.

Bahwa kegiatan pengurusan hak dan penyelesaian sertipikat Hak Guna Bangunan (Induk) atas tanah Perum Perumnas sama dengan kegiatan pengurusan hak dan penyelesaian sertipikat Hak Pengelolaan atas tanah Perum Perumnas, maka kegiatan pengurusan hak dan penyelesaian sertipikat Hak Guna Bangunan (Induk) atas tanah Perum Perumnas dapat berpedoman pada kegiatan pengurusan hak dan penyelesaian sertipikat Hak Pengelolaan atas tanah Perum Perumnas sebagaimana diuraikan dalam Petunjuk Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama antara Perum Perumnas dengan Badan Pertanahan Nasional tanggal 27 April 1995 Nomor PIIAK PERTAMA : DIRUT/133/10/IV/1995

PIIAK KEDUA : SPK.16/IV/1995

dengan penyesuaian seperlunya, sebagai contoh : Surat Perjanjian Pelaksanaan Kerja Sama (SPPKS) ditanda tangani oleh Kepala Cabang Perum Perumnas dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan.

2. PETUNJUK PELAKSANAAN TENTANG TATA CARA PENGURUSAN HAK DAN PENYELESAIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RSS DAN RS.

Pemilik RSS/RS Perum Perumnas, sesuai dengan kriteria yang ditetapkan akan memperoleh sertipikat Hak Milik. Sedangkan untuk pemilik RSS/RS yang telah memiliki sertipikat HGB yang telah lunas (tunai), dapat mengajukan pendaftaran perubahan haknya, sedangkan pendaftaran perubahan hak untuk rumah yang masih dijaminakan di Bank perlu persetujuan Bank Pemberi Kredit.

Perbedaan kondisi sertipikat sebagaimana tersebut di atas, mengakibatkan perbedaan tata cara pengurusan hak yang harus dilaksanakan. Adapun proses pengurusan hak tersebut adalah sebagai berikut :

a. Sertipikat Belum Diproses

- 1) Setelah pelaksanaan KPR langsung diajukan permohonan pendaftaran Hak Milik.
- 2) Pensertipikatan diproses dengan menggunakan SPPKS.

b. Sertipikat (Hak Guna Bangunan) Telah Terbit

/Apabila....

Apabila sertifikat HGB telah terbit, dapat diajukan perubahan haknya menjadi Hak Milik namun dibedakan antara rumah dan tanah yang telah lunas dan belum lunas (sertipikat berada di Bank).

1) Rumah dan Tanah Telah Lunas

- a) Pemilik rumah dapat mengurus pendaftaran perubahan haknya sendiri dengan beban dan tanggung jawabnya sendiri dengan ketentuan bahwa :
 - (1) luas tanah dalam KPR/AJB sama dengan luas tanah dalam sertifikat HGBnya
 - (2) Kelebihan tanah telah dibayar lunas.

b) Pemrosesan pendaftaran perubahan hak dilaksanakan dengan membayar uang administrasi ke Negara serta sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp. 15.000,- dan biaya pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku.

- c) Apabila bukti pemilikan dari pemohon tidak jelas sehingga memerlukan penelitian/evaluasi, maka biaya-biaya yang dibutuhkan untuk kejelasan pemilikan tersebut menjadi beban pemilik rumah.

2) Rumah dan Tanah Belum Lunas

a) Bank Pemberi Kredit

- (1) Diperlukan ijin dari Bank pemberi kredit untuk dilaksanakannya pendaftaran perubahan hak mengingat sertifikat HGB yang bersangkutan berada di Bank pemberi kredit.
- (2) Perlu kejelasan mengenai pemilik rumah terakhir disesuaikan dengan nama yang tercantum dalam sertifikat HGB. Apabila terdapat perbedaan nama pemilik, maka diperlukan penyelesaian dengan instansi terkait dan biaya atas penyelesaian tersebut difanggung pemilik rumah (pemohon).
- (3) Bank pemberi kredit akan menetapkan cara pengurusan pendaftaran perubahan hak.

b) Perum/Perumnas

Untuk pemilik rumah yang masih menunggak dalam pembayaran kelebihan tanah dapat mengajukan permohonan perubahan haknya setelah mendapat rekomendasi dari Perum/Perumnas.

B. PEMBIAYAAN

3. BIAYA PENGURUSAN HAK DAN PENYELESAIAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN ~~(INDUK)~~ ATAS TANAH/LOKASI YANG TELAH DIBEBASKAN/DIKUASAI OLEH PERUM PERUMNAS SEBESAR Rp. 49,-/M2 DITAMBAH SEBESAR Rp. 203.700,- PER LOKASI UNTUK UANG PENGGANTI CETAK BLANGKO SERTIPIKAT, LEMBAR ISIAN, BIAYA PENJILIDAN DAN BIAYA PENDAFTARAN HAK, SERTA Pengerjaannya, dengan rincian sebagai berikut :

- I. Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
 - 1 Lembar isian permohonan HAK GUNA BANGUNAN (INDUK)Rp. 1.000,-/Lokasi
 - 2 Penelitian berkas, pengolahan data, formulir permohonan hak penyusunan pengusulan permohonan hak, surat menyurat, dokumentasi/penggandaan, laporan dan pengirimannya serta alat tulis kantor dengan minimum Rp 200.000,- per lokasi.....Rp. 10,-/M2
 - 3 Pemeriksaan tanah, sidang dan rapat, penyusunan Risalah Rapat oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A: dengan minimum Rp 200.000,- per lokasi.....Rp. 2,-/M2
 - 4 Korelasi dan koordinasi, dengan minimum Rp 500.000,- per lokasi..... Rp. 2,-/M2
 - 5 Blangko Sertipikat dan Lembar Isian.....Rp. 2.700,-/Lokasi
 - 6 Pengerjaan Buku Tanah, Sertipikat, Gambar Situasi/ Surat Ura dan Lembar IsianRp.100.000,-/Lokasi
 - 7 Pendaftaran HakRp.100.000,-/Lokasi
- II Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi
 - 8 Pembahasan/konsultasi pembuatan SPPKS.Rp. 3,-/M2
 - 9 Penelitian berkas, pengolahan data, penyusunan dan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak dan penggandaan, alat tulis kantor, laporan dan pengirimannya.....Rp. 9,-/M2
 - 10 Bimbingan/pembinaan teknis, korelasi/koordinasi, evaluasi, monitoring dan penyelesaian masalah, dengan minimum Rp. 500.000,- per lokasi.....Rp. 3,-/M2
 - 11 Pengadaan fasilitas kerja.....Rp. 3,-/M2

/III. Di Badan....

III. Di Badan Pertanahan Nasional

- 12 Bimbingan/Pembinaan Teknis, korelasi/koordinasi, evaluasi, monitoring, penyelesaian masalah dan pengadaan sarana kerja.Rp. 17,-/M2

Mengenai biaya-biaya lain yang berhubungan dengan penyelesaian permohonan HAK GUNA BANGUNAN (INDUK), yaitu :

- a. Pembuatan dan Pemasangan tanda-tanda batas;
- b. Pengukuran dan Pembuatan Gambar Situasi/Surat Ukur;
- c. Penerbitan SKPT sesuai dengan kebutuhan;

ditetapkan dalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Kerja Sama berdasarkan data biaya dari Daerah, sedangkan uang pemasukan/administrasi kepada Negara oleh Perum Perumnas dibayarkan langsung ke Kas Negara melalui Bank Pemerintah sesuai dengan jumlah yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian HAK GUNA BANGUNAN (INDUK).

2. BIAYA PEMBUATAN GAMBAR SITUASI/SURAT UKUR, PENGURUSAN HAK DAN PENYELESAIAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS UNIT KAPLING DIATAS TANAH PERUM PERUMNAS SEBESAR Rp. 86.500,- (DELAPAN PULUH ENAM RIBU LIMA RATUS RUPIAH) TIAP KAPLING DENGAN PERINCIAN SEBAGAI BERIKUT :

1. Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

- 1. Pembuatan, pemasangan, pengukuran pemetaan kerangka dasar teknis dan batas-batas kapling*.....Rp. 23.000,-
- 2. Daftar penghasilan pembuatan Gambar Situasi Kapling.....Rp. 2.300,-
- 3. Penelitian berkas pengolahan data, formulir permohonan pendaftaran hak, alat tulis kantor, surat menyurat, dokumentasi/penggandaan, laporan dan pengirimannya...Rp. 7.500,-
- 4. Korelasi/koordinasi.....Rp. 2.000,-
- 5. Blangko Sertipikal** dan Lembar Isian.....Rp. 2.700,-
- 6. Pengerjaan Buku Tanah, Sertipikal, Gambar Situasi/Surat Ukur Lembar Isian dan penjilidannya.....Rp. 5.000,-
- 7. Daftar penghasilan pembuatan Gambar Situasi/Surat Ukur tiap kapling yang merupakan kutipan Petak Situasi kapling:....Rp. 1.000,-
- 8. Pendaftaran Hak**.....Rp. 10.000,-

/*)Tidak....

- * Tidak termasuk patok kapling yang dibebankan pada pemohon
- ** Menyesuaikan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

II. Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

- 9. Bimbingan/Pembinaan Teknis, korelasi/koordinasi, monitoring, evaluasi dan penyelesaian masalah... Rp. 4.000.-
- 10. Pembahasan Konsultasi Pembuatan SPPKS.....Rp. 3.000.-
- 11. Pengadaan fasilitas kerja... Rp. 3.000.-

III. Di Badan Pertanahan Nasional

- 12. Bimbingan/Pembinaan Teknis, korelasi/koordinasi, evaluasi monitoring penyelesaian masalah dan pengadaan sarana kerja.Rp. 8.000.-

- IV. Biaya Administrasi Kepada Negara.....Rp. 15.000.-

Mengenai biaya operasional lainnya ditetapkan dalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Kerja Sama berdasarkan biaya yang ditetapkan sesuai kondisi dari Daerah Yang bersangkutan.

Surat Edaran ini merupakan tambahan Surat Edaran Deputi Bidang Umum tanggal 16 Mei 1995 Nomor 560.1-1301-DI yang mengatur tentang biaya pembuatan Peta Situasi Kapling, pensertipikatan Hak Pengelolaan tanah Perum Perumnas dan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai diatas tanah Perum Perumnas.

Demikian agar menjadi maklum.

A.N. MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DEPUTI BIDANG UMUM



Des. WIDO
NIP. 060030666

MBUSAN, Disampaikan Kepala Yth :

Direksi PERUM PERUMNAS, di Jakarta.



PEMERINTAH PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT
(BAKESLINMAS)

Kepatihan Danurejan Telepon : (0274) 563681, 563231, 562811, Psw. 248 Fax (0274) 519441
YOGYAKARTA 55213

Nomor : 070/437
Hal : Keterangan

Yogyakarta, 4 Maret 2002
Kepada Yth.
Gubernur Sulawesi Selatan
di
UJUNGPAJANG

Menunjuk Surat : Ketua STPN Yogyakarta
Nomor : 295.4/0529
Tanggal : 1 Maret 2002
Perihal : Ijin Penelitian.

Setelah mempelajari rencana penelitian/research design yang diajukan oleh peneliti, maka dapat diberikan surat keterangan kepada :

Nama : MUHALIS
Pekerjaan : Mhs. STPN Yogyakarta
Alamat : d/a, STPN Yogyakarta
Bermaksud : Mengadakan penelitian dengan judul,

" STUDI TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SANGAT SEDERHANA DAN RUMAH SEDERHANA DI KOTA MAKASAR PROPINSI SULAWESI SELATAN "

Pembimbing : Drs. Partono, MSi
Lokasi : Propinsi Sulawesi Selatan

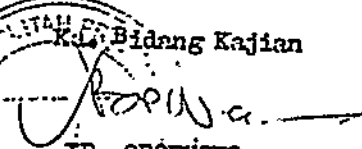
Peneliti berkewajiban menghormati / mentaati Peraturan dan tata tertib yang berlaku di daerah setempat.

Kemudian harap menjadikan maklum.

Tembusan Kepada Yth.

1. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai laporan.
2. Ketua BAPPEDA Propinsi DIY.
3. Ketua STPN Yk ;
4. Ybs.

A.n. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta
Plt. Kepala Badan Kesatuan dan Perlindungan Masyarakat

Kel. Bidang Kajian

IR. SROEHONO
NIP. 010 155 853



PEMERINTAH KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
(B A P P E D A)

Jl. Jend. Sudirman 115, Telepon 91173 Pangkajene Kode Pos 91611

Pangkajene, 11 Desember 2007

K e p a d a

Nomor : 070/ 03 /XII/ Bappeda
Lamp : -
Hal : izin Penelitian.

Yth. 1. Kepala BPN
② Kepala BPS
3. Kepala Kantor Pos & Giro Kab. Sidrap
4. Lurah Batu Lappa
5. Lurah Arawa

Di

Tempat

Berdasarkan Surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa, Nomor : 070/-III/BKB-SS, tanggal 26 Oktober 2007 sesuai perihal tersebut diatas, dengan ini disampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut dibawah ini :

N a m a : Namri
Tempat/Tanggal Lahir : Sidrap, 26 Maret 1984
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Mah. FH-UNIV. "45"
Alamat : Nusa Tamalanrea Indah Blk.PB No. 16 Makassar

Bermaksud melakukan Penelitian pada Instansi/ daerah saudara, dalam rangka penyelesaian tugas akhir penyusunan skripsi/tesis dengan judul :

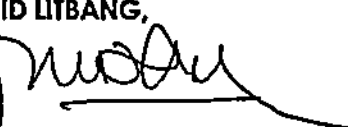
" ASPEK HUKUM PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA DAN RUMAH SANGAT SEDERHANA DI KAB. SIDRAP "

Yang akan dilaksanakan dari bulan 11 Desember 2007 s/d 27 Januari 2008.

Sehubungan dengan maksud tersebut diatas kami menyetujui kegiatan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Sesudah melaksanakan kegiatan, kepada yang bersangkutan melapor kepada Kepala Bappeda.
2. Penelitian tidak menyimpang dari izin yang diberikan.
3. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku, mengindahkan adat istiadat setempat.
4. Menyerahkan 2 (dua) eksamplar copy hasil penelitian kepada Kepala Bappeda.
5. Surat izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat izin ini tidak mentaati ketentuan diatas.

Demikian disampaikan pada Saudara dan atas bantuannya diucapkan terima kasih.

An, KEPALA BAPPEDA KAB. SIDRAP
KABID LITBANG,

Drs. MUH. YUNUS HATTA
Pangkat : Pembina
Nip : 580 013 821





BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG
Jalan Kcrban 40.000 No. 12 Telp & Fax (0421) 91320 Pangkajene 91611

SURAT KETERANGAN
Nomor : 103/53.20/XII/2007.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- a. Nama : SUHARTONO, S.H.
b. Jabatan : Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang.

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

- a. Nama : N A M R I.
b. Tempat/tanggal lahir : Sidrap, 26 Maret 1984.
c. Pekerjaan : Mahasiswa FH-UNIV 45 Makassar.
d. alamat : Nusa Tamalanrea Indah Blok PB-16 Makassar.

Benar telah melaksanakan penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "ASPEK HUKUM PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA DAN SANGAT SEDERHANA DI KAB.SIDRAP " sesuai izin penelitian BAPPEDA KAB.SIDRAP Nomor : 070/103/XII/2007, tanggal 11 Desember 2007.

Demikian surat keterangan ini dibuat / diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana perlunya.

Pangkajene, 28 desember 2007,

An. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sidrap,
Kasi. Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah,



[Handwritten Signature]
SUHARTONO, S.H
NIP.010 184 914.-

**BADAN PUSAT STATISTIK
KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**
JL. JEND. SUDIRMAN NO. 125 TELP. 0421-91427 PANGKAJENE 91611

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
NO 731-11.178

Yang Berlanda Tangan di bawah ini:

Nama : Namri

Tempat /Tgl Lahir : Sidrap ,26 Maret 2007

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas "45"

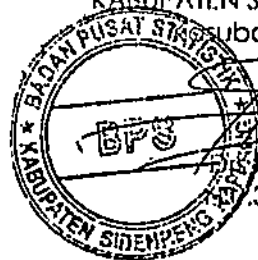
Alamat : Nusa Tamalanrea Indah BlokPBNo.16 Makassar

Bahwa Mahasiswa tersebut benar benar telah mengadakan penelitian di Badan Pusat Statistik Kabupaten Sidenreng Rappang Dalam Rangka penyusunan Skripsi Yang berjudul ASPEK HUKUM PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA DAN RUMAH SANGAT SEDERHANA DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG.

Dengan surat keterangan ini dibuat / diberikan untuk disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana perlunya.

Pangkajene, 28 Desember 2007

An. KEPALA BADAN PUSAT STATISTIK
KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG
Subag Tata Usaha



Muh Nawir
340 006 936



PEMERINTAH KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG
KECAMATAN WATANG PULU
KELURAHAN BATU LAPPA

Jalan kemuning no 10 Kampung Baru Telp 0421-3581629 Kode. Pos 9661

SURAT KETERANGAN

Nomor : 834 /BL / XII / 2007

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

a. N a m a : S A R N I, B A
b. J a b a t a n : Kasi Pemerintahan

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

a. N a m a : N A M R I
b. Tempat/tanggal Lahir : Sidrap, 26 Maret 1984
c. P e k e r j a a n : Mahasiswa FH – UNIV 45 Makassar
i. A l a m a t : Nusa Tamalanrea Indah Blok BP-16 Makassar

Benar telah melaksanakan Penelitian pada wilayah kami dalam rangka penyusunan tesis yang berjudul " ASPEK HUKUM PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA DAN RUMAH SANGAT SEDERHANA DI KAB SIDRAP " sesuai izin penelitian BAPPEDA KAB SIDRAP Nomor : 070/103/XII/2007 Tanggal 11 Desember 2007 .

Demikian surat keterangan ini dibuat / diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana perlunya.

Kamp. Baru 07 Desember 2007



