



TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL

(Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 1386/Ambulu yang berasal dari
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 388/Ambulu)

SKRIPSI

Diajukan Guna Melengkapi Tugas Akhir dan Memenuhi
Syarat-Syarat Untuk Menyelesaikan Program
Studi Ilmu Hukum Strata 1 (S1) dan Mencapai
Gelar Sarjana Hukum

Asal:	Hal-hal Pembelian	Klass
Terima Tgl :	26 NOV 2005	346.043
No. Induk :		SCB
Oleh : KLATIR / PENYALIN:		±

NANANG SUDARSONO
NIM. 010710101018

**JURUSAN/BAGIAN HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER
2005**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN SERTIPIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK
RUMAH TINGGAL**

**(Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 1386/Ambulu yang berasal dari
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 388/Ambulu)**



**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN SERTIPIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK
RUMAH TINGGAL**

**(Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 1386/Ambulu yang berasal dari
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 388/Ambulu)**

OLEH :

NANANG SUDARSONO

NIM. 010710101018

PEMBIMBING :

I KETUT SUANDRA, S.H.

NIP. 130 889 547

PEMBANTU PEMBIMBING:

ANTI KOWATI, S.H., M.H.

NIP. 131 759 757

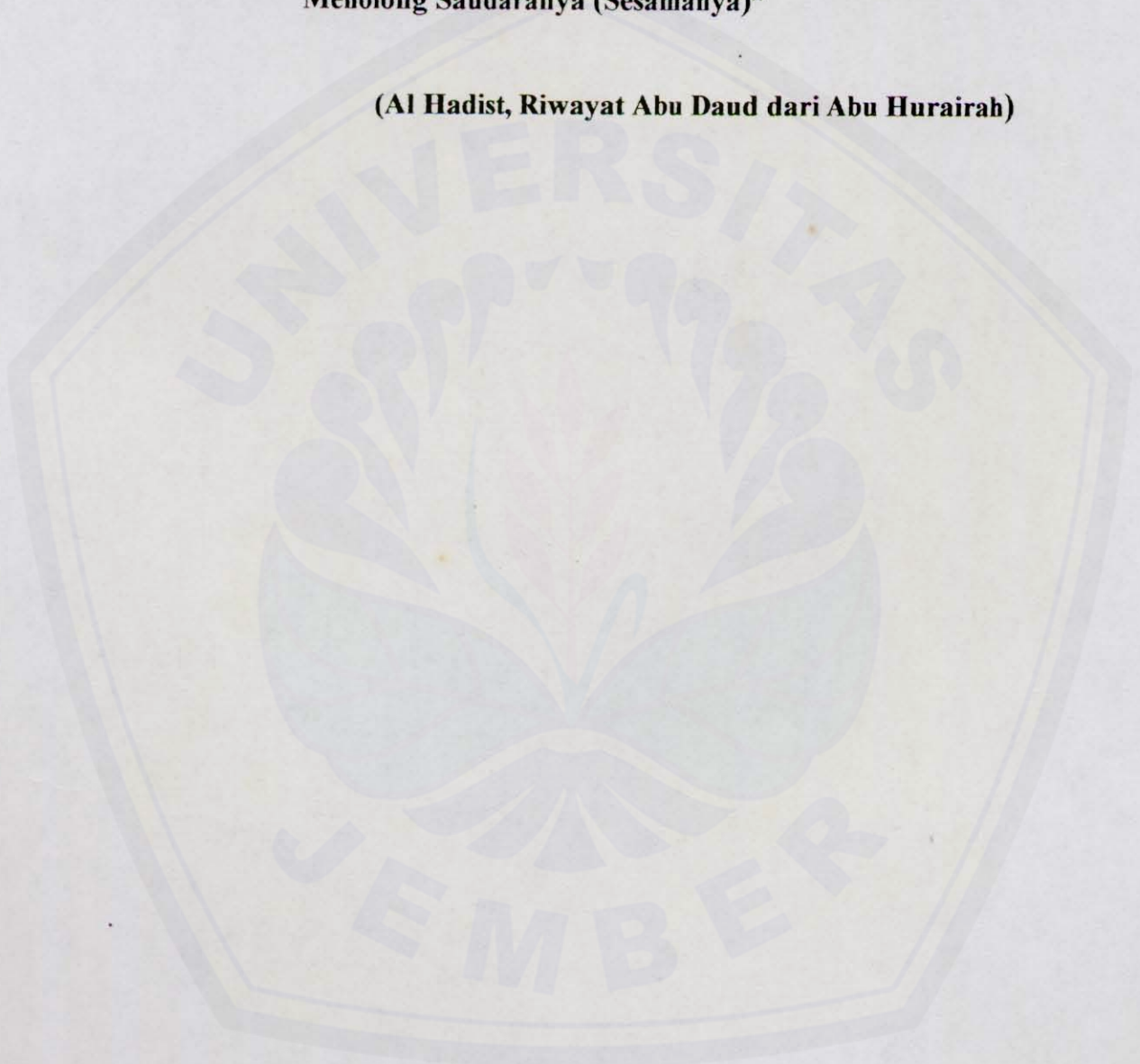
**JURUSAN/BAGIAN HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2005

MOTO

**”Barang Siapa Memberi Kelonggaran (Meringankan) atas Sesamanya
dari Kesempitan Hidup Didunia, Niscaya Allah SWT
akan Menolong Hambanya Selama Hamba itu
Menolong Saudaranya (Sesamanya)”**

(Al Hadist, Riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah)



H.A. Mustafa, 1987. 150 Hadist Pilihan , Aliklas : Surabaya.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua yang telah memberikan semangat dan doa dalam setiap langkahku. Ayahanda Sudarji terima kasih atas keteladanan dan ajaran kehidupan yang diberikan kepada ananda, Ibunda Tusriasih terima kasih atas kasih sayang serta doa yang Ibunda berikan yang tak kan pernah kulupakan;
2. ALMAMATER tercinta;
3. Bapak Ibu Guru dan Dosen yang telah mendidik dan membimbing penulis dari taman kanak-kanak hingga perguruan tinggi;

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 24

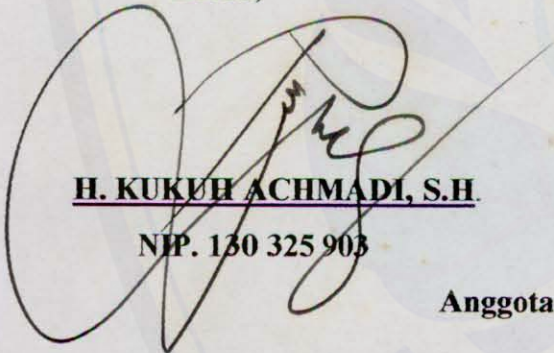
Bulan : Oktober

Tahun : 2005

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

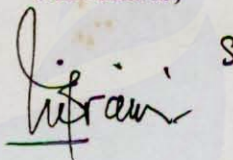
Ketua,



H. KUKUH ACHMADI, S.H.

NIP. 130 325 903

Sekretaris,



R.A. RINI ANGGRAINI, S.H., M.H.

NIP. 131 485 338

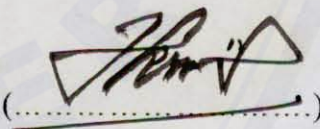
Anggota Panitia Penguji

1. **I KETUT SUANDRA, S.H.**

NIP. 130 889 547

2. **ANTI KOWATI, S.H., M.H.**

NIP. 131 759 757

1.  (.....)

2.  (.....)

PENGESAHAN

Disahkan skripsi ini dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN SERTIPIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK
RUMAH TINGGAL**

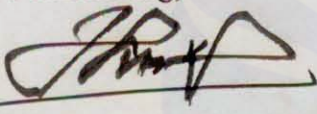
(Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 1386/Ambulu yang berasal dari
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 388/Ambulu)

Oleh :

NANANG SUDARSONO

NIM. 010710101018

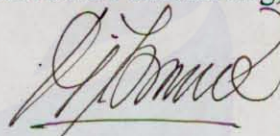
Pembimbing,



I KETUT SUANDRA, S.H.

NIP : 130 889 547

Pembantu Pembimbing,



ANTIKOWATI, S.H., M.H.

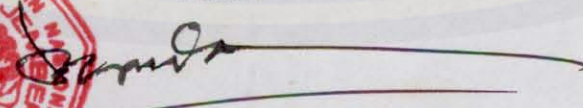
NIP : 131 759 757

Mengesahkan :

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Dekan




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan taufik, hidayah dan inayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL (Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 1386/Ambulu yang berasal dari sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 388/Ambulu)**

Atas bantuan berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan, oleh karena itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak antara lain :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H., Dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran memberikan petunjuk, bimbingan dan saran kepada penulis;
2. Ibu. Antikowati, S.H., M.H., Dosen pembantu pembimbing yang telah memberikan petunjuk, bimbingan serta motivasi kepada penulis;
3. Ketua Penguji Bapak H Kukuh Achmadi, S.H. ;
4. Sekretaris Penguji Ibu R.A. Rini Anggraini, S.H, M.H.;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, dimana penulis menyelesaikan pendidikan hukum selama ini;
6. Bapak Bastian, S.H., Dosen Pembimbing Akademik, terima kasih atas bimbingan dan nasehatnya selama penulis menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas jember;
7. Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mendidik penulis hingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
8. Bapak Ir. Tjahjo Arianto, S.H. M Hum. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Terima kasih atas ijin untuk melakukan penelitian dan bantuannya selama penulis melakukan penelitian;
9. Bapak Agus Sri Budianto, S.H. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Terima kasih atas bimbingan dan bantuannya selama penulis mengadakan penelitian;
10. Bapak Wahyu (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember), Terima kasih atas informasi dan bantuannya selama penulis mengadakan penelitian;

11. Kakakku Neni ekowati dan Mas Tangin terima kasih atas dukungan dan semangat yang telah diberikan;
12. Dwi Endah Soesanti yang kelak akan mendampingi perjalanan hidupku, terima kasih atas kesetiaan, kesabaran dan dukungannya.
13. Adikku yang lucu-lucu Andre dan Beni yang selalu menghiburku;
14. Teman-teman di Bengawan Solo, Sigit, Iim, Samid, Arik, Toni, Ucup, Sopyan, TP, Hendi. Terima kasih atas dukungannya dan tempat yang telah disediakan;
15. Teman-teman Bahana Justitia Mas Toufik, Mas Saka, Mas Agung, Alip Dan Semua Dari DP 3 Sampai Pengurus Beserta Anggota, terima kasih atas Pengalaman hidup yang diberikan.;
16. Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2001;
17. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih untuk semuanya.

Akhir kata penulis menyadari sepenuhnya bahwa tulisan ini tidak luput dari kesalahan dan kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini sangat penulis harapkan. Besar harapan penulis, skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum dan orang-orang yang memanfaatkannya.

Jember, 17 Oktober 2005

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.4 Metodologi.....	3
1.4.1 Metode Pendekatan Masalah	3
1.4.2 Sumber Bahan Hukum.....	4
1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	4
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	4

BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum.....	7
2.3 Landasan Teori.....	11
2.3.1 Pengertian Tanah dan Hak atas Tanah.....	11
2.3.2 Pengertian Hak Milik.....	13
2.3.3 Pengertian Hak Guna Bangunan.....	17
2.3.4 Pengertian Sertifikat Hak Milik atas Tanah.....	18
2.3.5 Pengertian Rumah Tinggal.....	20

BAB III PEMBAHASAN

- 3.1 Prosedur Pemberian Sertifikat Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang berasal dari hak guna bangunan.....22
- 3.2 Faktor-faktor penghambat dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari hak guna bangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....30
- 3.3 Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di dalam mengatasi hambatan-hambatan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari hak guna bangunan.....35

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- 4.1 Kesimpulan.....40
- 4.2 Saran.....41

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN I : Surat Ijin Melakukan Konsultasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
- LAMPIRAN II : Surat Keterangan Telah Melakukan Konsultasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
- LAMPIRAN III : Model : A No. 36390
- LAMPIRAN IV : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
- LAMPIRAN V : Akta Jual Beli No.105/AJB/03.ABL/II/2005
- LAMPIRAN VI: Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik
- LAMPIRAN VII : Surat Setoran Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (SSB)
- LAMPIRAN VIII : Sertifikat Hak milik Nomor 1386/Ambulu yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 388/Ambulu
- LAMPIRAN IX : Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)
- LAMPIRAN X : Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)
- LAMPIRAN XI : Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1998 tentang Perluasan pemberian Hak Milik atas tanah untuk RSS/RS menurut Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997

RINGKASAN

Berlatar belakang pada keadaan masyarakat Indonesia yang banyak memiliki tanah untuk rumah tinggal dengan bersertifikat Hak Guna Bangunan yang memiliki jangka waktu berlakunya yaitu 30 tahun dan ditambah 20 tahun untuk perpanjangannya. Sementara itu masyarakat banyak yang belum mengetahui bagaimana cara untuk menaikkan hak atas tanahnya menjadi hak milik dan bagi yang sudah mengetahui bahwasanya sertifikat Hak Guna Bangunan dapat dinaikkan haknya menjadi hak milik akan tetapi masih banyak juga yang tidak menaikkan status tanahnya menjadi Hak Milik dengan berbagai macam alasan yang sebenarnya karena tidak mengetahuinya mereka bagaimana sebenarnya meningkatkan status tanahnya tersebut.

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan membahas permasalahan yang telah dirumuskan serta untuk memberi saran kepada instansi terkait. Dalam hal ini metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para Sarjana Hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan. Disamping itu juga digunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah dengan mempergunakan data primer atau dengan melakukan pengamatan untuk memperoleh informasi dari para nara sumber secara langsung di lapangan.

Hasil pembahasan dari skripsi ini adalah bahwasanya prosedur pemberian sertipikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebenarnya sudah jelas dan prosesnya sangat sederhana. Hambatan-hambatan yang dialami oleh kantor pertanahan Kabupaten Jember dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan itu berasal dari para pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan itu sendiri karena ketidaktahuan dan sebab lain yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Untuk mengatasi hal tersebut diatas maka kantor Pertanahan Kabupaten Jember

mengadakan berbagai macam upaya diantaranya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengadakan penyuluhan (penerangan-penerangan) melalui Siaran Radio, penyuluhan langsung terhadap masyarakat dengan mendatangi seluruh desa-desa pada Kabupaten Jember dan penyebaran informasi peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik kepada Kepala Desa dan Camat seluruh kabupaten Jember pada saat rapat koordinasi di Kantor Pemerintah Daerah (PEMDA).

Saran yang penulis berikan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah sebaiknya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember lebih banyak meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan pada masyarakat dengan berbagai macam cara dan upaya agar masyarakat kabupaten Jember dapat mengetahui bagaimana cara peningkatan status hak atas tanahnya.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menjamin perlindungan hak atas tanah yang dimiliki pemilik tanah. Pelepasan hak atas tanah selalu didasarkan pada asas kesepakatan dan dapat memberikan landasan bagi setiap kegiatan pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum pembangunan dan pemanfaatan tanah. Konsekwensi pengakuan Negara terhadap hak atas tanah seseorang diberikan dalam bentuk jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah sehingga lebih mudah bagi seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap gangguan pihak lain.

Jaminan dan perlindungan itu patut diberikan, terutama bagi masyarakat yang memiliki sebidang tanah untuk perumahan karena perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan.

Kebutuhan akan rumah tinggal bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban umum dalam pembangunan dan pemilikan rumah tinggal, setiap pembangunan rumah hanya dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku (Jurnal Studi Indonesia, Maret 2005).

Dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria hak-hak atas tanah terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang sifatnya sementara seperti yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Hak-hak atas tanah tersebut kecuali hak milik memiliki jangka waktu pemilikannya atau penguasaannya. Misalnya hak guna bangunan sesuai dengan bunyi pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40

Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, bahwasannya "Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 diberi jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu dua puluh tahun".

Sebidang tanah yang digunakan sebagai rumah tinggal dengan status hak guna bangunan mutlak harus diubah menjadi hak milik agar memiliki kepastian hukum, akan tetapi banyak sekali masyarakat kita terutama didaerah pedesaan yang belum mengetahui bagaimana meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik, sehingga sering sekali banyak menimbulkan berbagai macam permasalahan.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penulis tertarik untuk menulis skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL. (Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 1386/Ambulu yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 388/Ambulu)**

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah hal yang sangat penting di dalam suatu penulisan, hal ini untuk memberikan arah, gambaran serta guna menghindari kesimpangsiuran dalam pembahasan skripsi ini. Khususnya dalam lapangan Hukum Pertanahan, maka penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pemberian sertifikat hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari hak guna bangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari hak guna bangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?
3. Upaya apa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di dalam mengatasi hambatan-hambatan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari hak guna bangunan?

1.3 Tujuan Penulisan

Setiap kegiatan selalu tidak lepas dari tujuan yang hendak dicapai apabila untuk suatu kegiatan yang bertujuan menghasilkan nilai-nilai kebajikan. Demikian pula dengan penulisan skripsi ini tidak lepas dari tujuan tertentu.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian sertipikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan.
2. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
3. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember didalam mengatasi hambatan-hambatan dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Kantor pertanahan Kabupaten Jember.

1.4 Metodologi

Metodologi sangat diperlukan dalam penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah agar dapat mencapai hasil yang objektif dan mempunyai nilai ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan serta dapat dibuktikan dengan mengajukan data-data yang sebenarnya sehingga tulisan mampu menunjukkan sifat ilmiahnya (Hilman Hadikusuma, 1995:17).

1.4.1 Metode Pendekatan Masalah

Pendekatan dan pengkajian masalah dalam penulisan ini dilakukan secara yuridis normatif yaitu suatu pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para Sarjana Hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah dengan mempergunakan data primer atau melakukan pengamatan untuk memperoleh informasi dari para nara sumber secara langsung di lapangan (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988:10).

1.4.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari dua sumber bahan hukum yaitu :

1. Bahan Hukum Primer adalah bahan dasar atau bahan asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama dan belum diuraikan oleh orang. Bahan hukum ini dapat diperoleh dengan cara membaca peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, norma-norma, yurisprudensi dan traktat (Soemitro, 1990 :11)
2. Bahan Hukum Sekunder adalah Bahan-bahan yang erat kaitanya dengan bahan hukum primer. Bahan hukum ini dapat diperoleh dari hasil-hasil penelitian dari orang lain, majalah-majalah hukum, literatur-literatur yang mendukung untuk membahas permasalahan. (soemitro, 1990:11)

Bahan hukum sekunder tersebut diatas sebagian besar diperoleh penulis dari Kantor Pertanahan Kabubaten Jember yang masih mempunyai kaitannya dengan penulisan skripsi ini.

1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi literatur atau penelitian kepustakaan, yaitu usaha mempelajari serta menganalisa tulisan-tulisan ilmiah dan mengembangkannya dari pendapat para sarjana atau ahli dalam ilmu hukum dengan tujuan menemukan, mengembangkan, membandingkan dan menguji suatu kebenaran pengetahuan secara teoritis dan ilmiah kemudian dihubungkan dan digunakan untuk mengembangkan jawaban dalam pokok permasalahan dari penulisan skripsi ini.

Dalam pengumpulan bahan hukum ini juga digunakan studi Lapangan yaitu cara memperoleh bahan secara spesifik dan realitas yang terjadi di masyarakat. Dalam penulisan skripsi ini penulis memperoleh bahan melalui Tanya jawab (wawancara). Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada yang diwawancarai (Soemitro, 1994:57).

Dalam hal ini studi lapangan diperoleh melalui Tanya jawab (wawancara) dan penjelasan langsung dari pihak yang terkait yaitu Bapak Agus Sri

Budianto, S.H. selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode Deskriptif Kualitatif. Metode Deskriptif Kualitatif adalah suatu metode analisis yang dilakukan dengan cara memberikan uraian dan gambaran singkat atau bahan hukum yang diperlukan dari suatu studi kepustakaan dengan tidak didasarkan pada bilangan-bilangan statistik (Soemitro, 1990 : 38).

Pembahasan dalam skripsi ini menitik beratkan pada pendekatan yuridis normatif maka sistem analisis yang dipakai lebih mengarah pada pemecahan masalah atas dasar bahan hukum dan kerangka teori hukum serta kaidah hukum positif yang berlaku di masyarakat.

Metode yang digunakan dalam penarikan kesimpulan adalah metode deduktif yaitu metode yang berangkat dari masalah yang bersifat umum menuju ke masalah-masalah yang bersifat khusus.

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

PT. GATRA KANAKA HARUM yang berkedudukan di Malang mempunyai sebidang tanah seluas 22.121 m² dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No : 190/Ambulu yang terletak di Desa Ambulu Kecamatan Ambulu Kabupaten Jember Jawa Timur. Kemudian pada tanggal 22 Januari 1996 PT GATRA KANAKA HARUM menjual sebagian dari tanah tersebut kepada TUAN ASMARA seluas 86 m² dengan akta jual beli No. 10/Ambulu/I/1996 yang dibuat oleh PPAT Agung Cahyo Kuncoro, S.H. Notaris di Jember. Kemudian TUAN ASMARA mendapatkan sertipikat Hak Guna Bangunan dari pemisahan Hak Guna Bangunan No.190/Ambulu atas nama PT. GATRA KANAKA HARUM yang berkedudukan di Malang yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan No. 388/Ambulu . Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan tanggal 3 Juli 1996 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Drs. SUWARDI HENDRO MARTONO dengan NIP 010 048 502.

Pada tanggal 28 Februari 2005 tanah TUAN ASMARA dijual kepada TUAN RONNY KHARMAEN dengan akta jual beli No. 105/AJB/03.ABL/II/2005 yang dibuat oleh PPAT ABBAS SAID BAUZIR,S.H. dengan luas 86 m² (luas Keseluruhan). Kemudian pada tanggal pembelian itu juga (28 Februari 2005) tanah Hak Guna Bangunan No. 388 tersebut didaftarkan menjadi Hak Milik oleh TUAN RONNY KHARMAEN di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, kemudian pada tanggal 24 maret 2005 dengan keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/1998 Tanggal 22 Januari 1998, Hak Guna Bangunan tersebut hapus dan diubah menjadi Hak Milik dengan No. Sertipikat Hak Milik 1386/Ambulu .

2.2 Dasar Hukum

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan beberapa dasar hukum yang berkaitan dengan tema penulisan skripsi ini yaitu berupa peraturan-peraturan yang mengatur mengenai Prosedur pemberian sertifikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan, diantaranya yaitu :

1. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :
 - a. Pasal 2 ayat (1), Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
 - b. Pasal 6, Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
 - c. Pasal 16 ayat (1), Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) adalah :
 - 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan;
 - 4) Hak Pakai;
 - 5) Hak Sewa;
 - 6) Hak Membuka Tanah;
 - 7) Hak Memungut Hasil Hutan;
 - 8) Hak lain-lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
 - d. Pasal 20 ayat (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
 - e. Pasal 20 ayat (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
3. Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

- a. pasal 5 ayat (1), Setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
 - b. Pasal 7 ayat (1), setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib :
 - 1) Mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;
 - 2) Melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
 - 3) Melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan
 - c. Pasal 8 Setiap pemilik rumah atau yang dikuasakannya wajib :
 - 1) Memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsinya sebagai tempat tinggal atau hunian;
 - 2) Mengelola dan memelihara rumah sebagaimana mestinya.
4. Peraturan-Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- Pasal 25 ayat (1), Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- a. Pasal 9 ayat (1)
 - a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
 - b) Tanah Hak Pengelolaan;
 - c) Tanah wakaf;
 - d) Hak Milik atas satuan rumah susun;
 - e) Hak Tangungan;
 - f) Tanah Negara.
 - b. Pasal 9 ayat (2), dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.
6. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN

- a. Pasal 10 ayat (2), Besarnya tarif pemeriksaan tanah dalam bentuk laporan konstataasi dihitung dengan rumus : $T = 50\% \times (n \times a \times 2U)$;
- b. Pasal 13 ayat (2), Biaya transportasi dibebankan kepada pemohon yang besarnya ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di kabupaten/kota yang bersangkutan.
- c. Pasal 16 ayat (2), Uang Pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang belum habis jangka waktunya :
- Tanah Pertanian

$$2\% (NPT - NPPTTKUP) - \left(\frac{\text{Sisa JW HGB/HP}}{\text{JW HGB/HP.s}} \times \text{UPHGB/HP.s} \right) \times 50\%$$
 - Tanah non Pertanian

$$2\% (NPT - NPPTTKUP) - \left(\frac{\text{Sisa JW HGB/HP}}{\text{JW HGB/HP.s}} \times \text{UP HGB/HP.s} \right) \times 50\%$$
- d. Pasal 16 ayat (3), Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya dan belum lewat dari satu tahun :
- Tanah Pertanian :
 $2\% (NPT - NPPTTKUP) \times 60\%$
 - Tanah non Pertanian :
 $2\% (NPT - NPPTTKUP) \times 60\%$
- e. Pasal 16 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002, Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat tiga tahun :
- Tanah Pertanian :
 $2\% (NPT - NPPTTKUP) \times 75\%$
 - Tanah non Pertanian :
 $2\% (NPT - NPPTTKUP) \times 75\%$
- f. Pasal 16 ayat (5), Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktu lebih dari tiga tahun :
- Tanah Pertanian :
 $2\% (NPT - NPPTTKUP)$
 - Tanah non Pertanian :
 $2\% (NPT - NPPTTKUP)$

7. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)

Pasal 2, Pemberian Hak Milik bagi tanah untuk RSS dan RS:

(1) Dengan Keputusan ini :

- a) Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS diatas tanah negara, termasuk diatas tanah hak pengelolaan kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak, atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik.
- b) Tanah untuk RSS dan RS diatas tanah hak pengelolaan kepunyaan perseorangan Warga Negara 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 permohonan wajib membayar uang administrasi kepada negara sebesar Rp 10000 dan sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp 5000 dan biaya pendaftaran sesuai ketentuan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1992.

8. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)

Pasal 3 ayat (1), Permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) huruf a diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai :

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik;
- 2) Akta jual beli atau surat perolehan mengenai tanah beserta rumah yang bersangkutan;
- 3) Surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan apabila tanah tersebut dibebani hak tanggungan;

9. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1998 tentang Perluasan pemberian Hak Milik atas tanah untuk RSS/RS menurut Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997

- a. Pasal 2 ayat (1), Memperluas permohonan Hak Milik atas tanah untuk RSS/RS menurut Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional No.9 Tahun 1997 sehingga meliputi tanah Hak Guna Bangunan untuk RSS/RS diatas tanah negara dan tanah hak pengelolaan kepunyaan perorangan Warga Negara Indonesia yang telah habis jangka waktunya.

- b. Pasal 2 ayat (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 Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Tanah dan Hak atas Tanah

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
2. Keadaan bumi disuatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)

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

Dalam hukum tanah kita, dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis

atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada pemilik tanah. Dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai "Hak Penguasaan atas Tanah".

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita, yaitu:

1. Hak bangsa Indonesia, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak menguasai dari negara, semata-mata beraspek politik;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat, beraspek perdata dan publik;
4. Hak-hak perseorangan atau individu, semuanya beraspek perdata, terdiri atas :
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa;
 - b. Wakaf, yaitu hak milik yang diwakafkan;
 - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut "Hak Tangungan".

Didalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Bahwasannya "hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum ialah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. "sesuatu" yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

2.3.2 Pengertian Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA yaitu tanah memiliki fungsi sosial. Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (UUPA pasal 20 ayat (1) dan (2)).

Turun temurun artinya Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.

Terkuat, artinya :

- a. Jangka waktu Hak Milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan, yang jangka waktunya tertentu.
- b. Haknya terdaftar dengan adanya "Tanda Bukti Hak" : Hak Milik juga hak yang kuat karena terdaftar dan pemiliknya diberi "tanda bukti hak". Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Terpenuh artinya :

- a. Hak Milik itu memberi wewenang kepada pemiliknya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain;
- b. Hak Milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada Hak Milik : menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan,



menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

- c. Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, Karena Hak Milik adalah hak yang paling penuh. Sedangkan hak-hak yang lain itu kurang penuh.
- d. Dilihat dari peruntukkannya Hak Milik juga tak terbatas. Sedangkan Hak Guna Bangunan untuk keperluan bangunan saja, Hak Guna Usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian, sedangkan Hak Milik bisa untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya seperti kita ketahui, pembatasan itu ada yang secara umum yang berlaku terhadap seluruh masyarakat, diantaranya yang dirumuskan dalam pasal 6 UUPA yaitu : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Dari pasal-pasal mengenai Hak Milik dalam Undang-Undang Pokok Agraria kita dapat sebutkan ciri-cirinya sebagai berikut :

1. bila diperlukan dapat dijadikan jaminan hutang, dengan dibebani hipotik atau creditverband. Hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan hipotik atas creditverband itu.
2. boleh digadaikan.

Hak Milik dapat digadaikan. Tanah yang digadaikan itu tidak dijadikan jaminan hutang, meskipun ada hutang, tetapi tanahnya diserahkan kepada kekuasaan pemegang gadai. Si pemegang gadai berwenang mengusahakan tanah itu dan mengambil hasilnya. Jadi, berbeda dengan hipotik rumah, gadai bukanlah hak jaminan. Orang yang memegang gadai dapat menyewakan atau membagihasilkan kepada orang lain, dengan demikian ia mendapat hasil dari tanah itu. Hak gadai bukan hak jaminan tetapi hak atas tanah.

3. Hak Milik dapat dialihkan kepada orang lain. Pengalihan Hak Milik boleh dengan jual beli, hibah wasiat, tukar menukar, dan lain-lain.

4. Hak Milik dapat dilepaskan dengan suka rela. Maksud dari dilepaskan itu, ialah supaya pihak lain yang membutuhkan tanah itu dapat memohon hak yang sesuai baginya. Pelepasan dan permohonan itu ditujukan kepada pemerintah.
5. Hak Milik dapat diwakafkan. Perwakafan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1977 yang menyebabkan Hak Milik dapat diwakafkan ialah karena jangka waktunya yang tidak terbatas.

Yang boleh mempunyai Hak Milik yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- c. Orang asing yang setelah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh Hak Milik karena warisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, dan begitu pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dengan setelah berlakunya Undang-Undang ini, kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu 1 tahun.

Sejak diperolehnya hak tersebut atau kehilangannya kewarganegaraannya itu, jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d. Selama seseorang disamping Warga Negara Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik.

Pada prinsipnya hanya warga nagara Indonesia tunggal yang yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik (pasal 21 ayat (1) jo ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria). Hak Milik hanya boleh dipunyai orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik (pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria), kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah. Badan-badan hukum yang dapat yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik sebagaimana

dimaksud dengan pasal 21 ayat (2) ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang nomor 76 tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan social yang ditunjuk oleh Menteri Agama.

Hak Milik yang dapat dipiunyai oleh bank hanya merupakan tempat mendirikan kantor dan perumahan pegawainya. Tanah lainya misalnya, untuk lapangan bola atau gedung pertemuan, hanya boleh dihaki dengan Hak Guna Bangunan.

Hak Milik hapus menurut pasal 27 UUPA apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara :
 - a. Karena pencabutan hak;
 - b. Karena penyerhan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - c. Karena diterlantarkan;
 - d. Ketentuan pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Tanahnya musnah.

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah Hak Milik Kepada Negara yang disebutkan itu tidak bersifat limitative, karena kita mengetahui masih ada sebab-sebab lain. Hak Milik juga bias hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan landreform yang pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah pertanian absente. Hapunya Hak Milik karena tanahnya diterlantarkan, terjadi jika dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya. Hak Milik juga menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar kemudian diberikan kepada suatu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru. Hapusnya Hak Milik yang disebabkan karena diserahkan dengan

sukarela pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam akta pembebasan atau akta melepaskan haknya, yaitu sebagai mana telah diuraikan dimuka pada saat lahirnya hak baru yang diberikan kepada pihak yang membebaskan.

2.3.3 Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Sebagai suatu hak atas tanah maka Hak Guna Bangunan memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Berlainan dengan Hak Guna Usaha, Maka penggunaan tanah yang dipunyainya dengan Hak Guna Bangunan itu bukan untuk usaha pertanian, melainkan untuk bangunan. Oleh karena itu baik tanah Negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

Sungguhpun khusus diperuntukan mendirikan bangunan, namun hal itu tidak berarti bahwa diatas tanah tersebut yang empunya hak tidak diperbolehkan menanam sesuatu, memelihara ternak atau mempunyai kolam untuk memelihara ikan, asal tujuan penggunaan tanahnya yang pokok adalah untuk bangunan

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. (Pasal 19 huruf b Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu satu tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum (Pasal 20 ayat (1) dan

ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

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

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan dan ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri (pasal 21 dan pasal 22 ayat (1), (2) dan (3)). Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sesudah jangka Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama. (pasal 25 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).

2.3.4 Pengertian Sertipikat Hak milik atas Tanah

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 19 ayat (2) huruf c tersebut berbunyi : "Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Sertifikat adalah akibat hukum dari didaftarkannya suatu Hak Milik atas tanah.

Sertipikat adalah salinan buku tanah yang dijadikan satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah yang diberi sampul khusus (Perangin, 1991 a: 32).

Sertipikat tanah adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Sertifikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 19 ayat (1) jo pasal 23, pasal 32, pasal 38 UUPA serta pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Agraria Kabupaten atau kotamadya setempat (Effendy, 1993 a : 25).

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, yang termuat didalamnya sepanjang kedua data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. (Harsono, 1999 : 464).

Untuk tiap-tiap hak yang dibukukan itu dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Untuk menguraikan tanahnya dibuatkan surat ukur. Salinan buku tanah itu dan surat ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan, disebut sertifikat (Perangin, 1996 : 107).

Hak milik atas tanah merupakan ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah tersebut dapat terus-menerus diturunkan kepada ahli waris pemegangnya. Sedangkan istilah terkuat dan terpenuh artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut hak paling kuat dan paling penuh jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Namun bukan berarti Hak Milik atas tanah itu bersifat mutlak dan tidak terbatas serta tidak dapat diganggu gugat karena Hak Milik atas tanah juga mempunyai fungsi sosial seperti hal-hal atas tanah lainnya.

Sertipikat Hak Milik atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang tidak dapat ditentukan berapa lama dan berakhirnya, karena Hak Milik itu dapat diberikan secara turun-temurun.

Alas hak adalah dasar diterbitkannya suatu sertifikat seiring menjadi masalah utama khususnya mengenai status kepemilikan selain letak batas pemilikan yang pada umumnya diwaktu lalu yang tidak lengkap.

Di dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali, bukti kepemilikan tanah mulai yang diperlukan sebagai alas hak atau dasar penerbitan sertifikat. Alas hak merupakan data yuridis yang merupakan bukti yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat oleh kantor pertanahan.

Ada 3 (tiga) jenis alas hak untuk penerbitan sertifikat, yaitu :

1. Alas hak yang dianggap sebagai surat bukti kepemilikan tanah untuk konversi tanah bekas adat, berupa pethok pajak bumi, girik, pipil, petitir dan salinan dari buku c desa yang diberikan kepada pemilik tanah sebelum 24 September 1960. alas hak ini oleh instansi pemerintah pemungut pajak tanah. Pethok atau girik ini untuk dapat dijadikan alas hak harus dilengkapi dengan surat keterangan kepala desa tentang kebenarannya status hak tanah dan kepemilikannya.
2. Alas hak berupa surat keputusan pemberian hak atas tanah Negara yang diterbitkan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional.
3. Alas hak berupa surat keputusan pengakuan hak bekas Hak Milik adat (Harsono, 1998 : 31).

Adapun hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut adalah :

1. Jenis hak atas tanah;
2. Pemegang hak;
3. Keterangan fisik tentang tanah;
4. Beban diatas tanah;
5. Peristiwa hukum yang terjadi di tanah (Harsono, 1998 : 81)

Dari uraian diatas jelaslah apabila seseorang memiliki sertifikat akan terjamin kepastian haknya atas tanah yang dimilikinya. Sebab apabila terjadi penguasaan atas tanah Hak Miliknya maka pemilik tanah dapat mengadakan reaksi penuntutan kepada sipengganggu berdasarkan Hak Miliknya itu.

2.3.5 Pengertian Rumah tinggal

Rumah Tinggal adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal

atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah tinggal juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta dapat berfungsi sebagai mana dapat diharapkan (pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman dan Penjelasan pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman).

Setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Setiap warga Negara juga mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan pemukiman dan setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib :

- a. Mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;
- b. Melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
- c. Melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan. (pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Setiap pemilik rumah atau yang dikuasakannya wajib :

- a. Memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsinya sebagai tempat tinggal atau hunian;
- b. Mengelola dan memelihara rumah sebagaimana mestinya. (pasal 8 Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman).

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Prosedur Pemberian Sertipikat Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan

Negara Republik Indonesia adalah merupakan suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia yang dibentuk guna mengatur, mengurus, menyelenggarakan dan menyelesaikan kepentingan-kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Demikian pula halnya dengan pengaturan, pengurusan, penyelenggaraan serta penyelesaian pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa adalah sepenuhnya diserahkan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia.

Pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Landasan yuridis konstitusional dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 telah menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Azas penguasaan oleh Negara atas bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, untuk selanjutnya oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dijabarkan lagi yakni bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara.

Kekuasaan Negara sebagaimana tercantum dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 jo pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut diatas adalah kekuasaan Negara atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Kekuasaan ini adalah meliputi juga antara lain kekuasaan atas tanah, baik yang belum ada pemegang haknya maupun yang sudah ada pemegang haknya. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah tidaklah luput dari hak penguasaan Negara. Negara dalam hal-hal tertentu demi untuk

kepentingan umum berwenang untuk mencabut atau melakukan pembebasan hak atas tanah yang dipunyai seseorang atau badan hukum dengan memberikan ganti ruga yang layak kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya berdasarkan atas hak menguasai Negara sebagaimana diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 jo pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa adanya beberapa macam hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. (Bachtiar Efindie, S.H. 1993 : 39)

Masing-masing hak atas tanah yang terdapat dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut kecuali Hak Milik memiliki batas waktu penguasaan atas tanah misalnya Hak Guna Bangunan, didalam pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sedangkan Hak Milik itu merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan Hak Milik itu dapat beralih dan dialihkan. (Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960).

Demi menjamin kelangsungan hak atas tanah yang kita miliki, apalagi tanah itu merupakan tanah untuk rumah tinggal maka sudah menjadi suatu kewajiban bagi kita untuk meningkatkan status hak atas tanah untuk rumah tinggal kita menjadi Hak Milik agar kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal kita tidak terbatas dan dapat berlaku untuk selamanya.

Menurut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. SK. 108.35/2004 tanggal 24 September 2004 tentang Standart Operasional Prosedur Pelayanan Pertanahan (SPOPP) dengan berdasarkan pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 46

Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, PERMENAG/KBPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, PERMENAG/KBPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan KEPMENAG/KBPN No. 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, prosedur pemberian Sertifikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

Persyaratan

A. Keterangan Diri Pemohon :

1. Identitas pemohon berupa fotokopi KTP dan KSK yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
2. Surat kuasa jika dikuasakan.

B. Keterangan Data Fisik Tanah :

Surat Ukur/Gambar Situasi/Peta Bidang Tanah

Catatan :

1. Surat Ukur/Gambar Situasi bagi tanah yang sudah ada Surat Ukur/Gambar Situasi;
2. Peta Bidang digunakan jika dilakukan pengukuran ulang.

C. Keterangan Data Yuridis :

1. Fotokopi Sertifikat yang dilegalisir oleh Kantor Pertanahan setempat;
2. Fotokopi bukti perolehan (jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan);
3. Fotokopi risalah lelang yang dikeluarkan dan dilegalisir pejabat yang berwenang;
4. Fotokopi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat yang berwenang;
5. Surat/Akta pelepasan haknya;
6. Surat pernyataan persetujuan pihak penjamin jika sertifikat dijamin, jika haknya belum berakhir;
7. Surat pernyataan tentang jumlah pemilikan tanah;

8. Fotokopi IMB atau surat keterangan dari Kepala Desa /Lurah tentang penggunaan untuk rumah tempat tinggal yang dilegalisir pejabat yang berwenang;
9. Fotokopi SPPT-PBB tahun terakhir;
10. Bukti pelunasan BPHTB dan telah mendapatkan pengesahan;
11. Bukti Pelunasan Pajak Penghasilan (pph) yang subjeknya ada perubahan.
12. Surat pernyataan tidak sengketa.

D. Biaya :

1. Besarnya tarif pelayanan pemeriksaan tanah dalam bentuk laporan konstataasi dihitung dengan rumus :

$$T = 50\% \times (nxax2u)$$

(Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002)

2. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang belum habis jangka waktunya :

a. Tanah Pertanian

$$2\% \text{ (NPT-NPPTTKUP)} - \left(\frac{\text{Sisa JW HGB/Hp}}{\text{JW HGB?HP.s}} \times \text{UPHGB/HP.s} \right) \times 50\%$$

b. Tanah non Pertanian

$$2\% \text{ (NPT-NPTTKUP)} - \left(\frac{\text{Sisa JW HGB/HP}}{\text{JW HGB/Hp.s}} \times \text{UP HGB/HP.s} \right) \times 50\%$$

(Pasal 16 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN).

3. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya dan belum lewat dari satu tahun :

a. Tanah Pertanian :

$$2\% \text{ (NPT-NPTTKUP)} \times 60\%$$

b. Tanan non Pertanian :

$$2\% \text{ (NPT-NPTTKUP)} \times 60\%$$

(Pasal 16 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN).

4. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat tiga tahun :

a. Tanah Pertanian :

$$2\% (\text{NPT} - \text{NPTTKUP}) \times 75\%$$

b. Tanah non Pertanian :

$$2\% (\text{NPT} - \text{NPTTKUP}) \times 75\%$$

(Pasal 16 ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN).

5. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktu lebih dari tiga tahun :

a. Tanah Pertanian :

$$2\% (\text{NPT} - \text{NPTTKUP})$$

b. Tanah non Pertanian :

$$2\% (\text{NPT} - \text{NPTTKUP})$$

(Pasal 16 ayat (5) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN).

6. Biaya transportasi dibebankan kepada pemohon yang besarnya ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dikabupaten/kota yang bersangkutan. (pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN).

Keterangan :

1. T = Tarif pemeriksaan tanah
2. n = Klasifikasi luas tanah yang dimohon
3. a = Jumlah anggota panitia
4. U = Upah minimum Propinsi atau upah minimum Kabupaten/Kota
5. 2 = Nilai konstan yang merupakan perbandingan antara pendapatan trampil suatu perusahaan dan atau perbandingan antara pendapatan Pegawai Negeri Sipil Golongan I masa kerja 0 (nol) tahun dengan Pegawai Negeri Sipil Golongan I Senior atau Golongan III dengan masa kerja 4 (empat) tahun

6. NPT = Nilai Perolehan Tanah

7. NPTTKUP = Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. SK. 108.35/2004 tanggal 24 September 2004 tentang Standart Operasional Prosedur Pelayanan Pertanahan (SPOPP))

Untuk melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam memberikan kepastian kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal khususnya tanah kapling kecil yang kebanyakan dipunyai masyarakat golongan ekonomi lemah telah dikeluarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jis No. 15 Tahun 1997 dan No.1 Tahun 1998 yang memberikan kebijaksanaan Hak Milik atas tanah untuk rumah sederhana/rumah sangat sederhana yang merupakan ketentuan khusus yang berhubungan dengan pemberian Hak Milik atas tanah. Untuk dapat memperoleh hak atas tanah tersebut harus memenuhi tiga (3) kriteria, yaitu :

a. Adanya harga perolehan tanah dan rumah.

Apabila atas sebidang tanah tersebut sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, nilai jual objek pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan rumah tersebut tidak lebih dari Rp 30 Juta. 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 rumah dan tanah yang bersangkutan. NJOP PBB dapat dilihat dari Surat Pemberitahuan PBB tahun terakhir. Apabila permohonan perubahan hak itu diajukan dalam bulan yang SPT PBB tahun yang bersangkutan belum disampaikan oleh Kantor Pajak maka NJOPnya dilihat dari SPT PBB tahun sebelumnya. Apabila untuk bidang tanah yang bersangkutan belum dipungut PBB tersendiri, maka kriteria mengenai NJOP tidak dipergunakan dan nilai tanah dan rumah cukup ditentukan oleh harga perolehannya.

b. Luas tanah tidak lebih dari 200 m².

- c. Kriteria ini dapat dilihat dari sertipikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan atau kalau belum ada sertifikatnya dapat dilihat dari akta jual belinya.
- d. Diatasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan massal. Artinya tanah tersebut tidak merupakan kapling kosong melainkan sudah ada rumah diatasnya yang dibangun dalam rangka pembangunan massal atau kompleks perumahan, misalnya :
- 1) Perumahan yang dibangun oleh pengembang untuk dijual kepada masyarakat;
 - 2) Perumahan yang dibangun oleh instansi pemerintah untuk pegawainya;
 - 3) Perumahan yang dibangun perusahaan untuk pegawainya;
 - 4) Perumahan yang dibangun koperasi untuk anggotanya;
 - 5) 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. Kemudahan dari pelaksanaan ketentuan ini terletak pada tidak diperlukan keterangan lain dari yang sudah disyaratkan tidak perlu dilakukan pemeriksaan lapangan, termasuk keterangan dan pemeriksaan mengenai jenis maupun keadaan rumah yang bersangkutan.

Peraturan tersebut memberikan kemungkinan bagi pemilik rumah yang memenuhi kategori tersebut untuk mengajukan permohonan perubahan status hak atas tanahnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan ketentuan :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah sangat sederhana dan rumah sederhana diatas tanah negara, termasuk diatas tanah hak pengelolaan, kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik;
2. Tanah untuk rumah sangat sederhana dan rumah sederhana diatas hak pengelolaan kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang belum dipunyai dengan Hak Guna Bangunan diberikan Hak Milik.

Syarat untuk mengurus Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ada 2 :

1. Pemohon wajib membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp 10000;
2. Pemohon membayar sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp 5000.

Pengajuan permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik harus diajukan kepada Kepala kantor Pertanahan setempat dengan disertai :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik;
2. Akta Jual Beli atau surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan;
3. SPT PBB terakhir, apabila atas bidang tanah tersebut sudah dikenakan PBB tersendiri;
4. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.

Dengan permohonan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam buku tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dan sertifikatnya serta pada daftar umum lainnya. Hal ini diatur dalam pasal 3 ayat (5) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) sebagai berikut :

*DENGAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR..... TANGGAL.....HAK
GUNA BANGUNAN NOMOR..... DESA..... DENGAN UANG
ADMINISTRASI SEBESAR Rp. 10000; DAN SUMBANGAN
PELAKSANAAN LANDREFORM Rp. 5000;.*

Dengan pencantuman tersebut semua sebutan Hak Guna Bangunan beserta nomornya didalam buku tanah, sertifikat, dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan Hak Milik dengan nomornya.

3.2 Faktor-Faktor Penghambat Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Berasal dari Hak Guna Bangunan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Sebidang tanah yang digunakan sebagai rumah tinggal dengan status Hak Guna Bangunan mutlak harus diubah menjadi hak milik agar memiliki kepastian hukum. Selain itu manfaat lain yang dapat dinikmati adalah bahwa pemegang hak milik tidak perlu melakukan perpanjangan lagi karena hak ini berlaku selamanya (Jurnal Studi Indonesia. Maret 2005).

Jadi apabila seseorang itu memiliki tanah untuk rumah tinggal dengan status Hak Guna Bangunan Maka harus segera dirubah atau melakukan peningkatan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik, mengingat rumah adalah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan awal tempat pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Dengan kata lain rumah merupakan kebutuhan pokok manusia dalam menjalani kehidupan ini. (Pasal 1 angka 1 dan Penjelasan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman).

Menurut Bapak Agus Sri Budianto, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berdasarkan hasil wawancara tanggal 26 Agustus 2005, faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari hak guna bangunan yaitu berasal dari para pemilik Hak Guna Bangunan itu sendiri antara lain :

1. Terlalu banyaknya prosedur yang harus dipenuhi.

ketika yang bersangkutan mengurus proses perubahan hak, harus melalui beberapa tahap. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, ada empat tahap dalam pengurusan proses sertifikasi yaitu

- a. mengisi formulir perubahan HGB menjadi HM;

- b. menyerahkan formulir dan semua persyaratan yang diperlukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten;
 - c. membayar biaya perubahan sebesar Rp. 25.000 ;
 - d. menunggu paling lama 30 hari hingga perubahan itu selesai diproses.
2. Letak Kantor Pertanahan yang terlalu jauh.
- Faktor ini memang menjadi kendala bagi yang ingin mengurus perubahan HGB menjadi Hak Milik. Letak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang terlalu jauh, meskipun sebenarnya jarak tempuh dari Ambulu hanya sekitar 20 kilo hal ini dirasakan terlalu jauh bagi masyarakat Ambulu yang akan mengurus peningkatan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik, sehingga banyak diantara mereka yang mewakilkan pengurusan melalui perantara sehingga memerlukan biaya yang banyak.
3. Waktu yang terbatas/sibuk.
- Terbatasnya waktu untuk mengurus perubahan HGB menjadi Hak Milik merupakan salah satu alasan tersendiri, hal ini mengakibatkan mereka enggan untuk mengurus sendiri. Bila mereka tidak sempat mengurus sendiri perubahan hak itu maka dimungkinkan meminta bantuan melalui jasa orang lain atau melalui kantor notaris yang membutuhkan biaya banyak.
4. Persyaratan yang terlalu banyak.
- Mereka menyatakan bahwa persyaratan yang harus dipenuhi untuk merubah status HGB menjadi Hak Milik cukup banyak, sehingga mereka enggan melakukan perubahan hak. Alasan ini muncul karena mereka yang memperoleh informasi tidak jelas mengenai persyaratan yang diperlukan. Sebetulnya persyaratan yang diperlukan seharusnya sudah dimilikinya bila ia telah melunasi KPR-BTN nya.
5. Bagi mereka yang sertifikatnya masih jadi agunan dibank BTN tentunya harus melunasi pembayaran KPR BTN agar sertifikatnya dapat diajukan peningkatan hak menjadi Hak Milik. Tentunya hal ini sangat memberatkan bagi mereka yang akan meningkatkan hak atas tanah untuk rumah tinggalnya.
6. Tidak tahu selalu menjadi alasan klasik yang masih saja terjadi pada masyarakat Indonesia.

Kebanyakan dari mereka tidak mengetahui bahwasanya sertifikat tanah untuk rumah tinggalnya itu masih merupakan sertifikat Hak Guna Bangunan yang memiliki keterbatasan jangka waktu berlakunya yaitu 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun jadi masa berlakunya hanya 50 tahun (Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).

Berdasarkan pada kasus yang terjadi pada Sertifikat Hak Milik No. 1386/Ambulu yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 388/Ambulu maka sangatlah jelas bahwasanya pemilik pertama yaitu Tuan ASMARA ini tidak meningkatkan Sertifikat Hak Guna Bangunannya menjadi Hak Milik Karena beberapa sebab diantaranya adalah karena tidak tahu, letak kantor pertanahan yang terlalu jauh, terlalu sibuk, mendapat informasi yang tidak jelas seperti persyaratan terlalu banyak, prosesnya berbelit-belit dan lain sebagainya. Hal ini tentu sangat merugikan para pemilik sertifikat tanah untuk rumah tinggal dengan Hak Guna Bangunan, karena apabila dijual kepada pihak kedua tentunya harganya akan selisih jauh apabila sertifikat tanah untuk rumah tinggal tersebut itu sudah menjadi Hak Milik.

Pada tanggal 28 Februari 2005 tanah TUAN ASMARA dijual kepada TUAN RONNY KHARMAEN dengan akta jual beli No. 105/AJB/03.ABL/II/2005 yang dibuat oleh PPAT ABBAS SAID BAUZIR, S.H. dengan luas 86 m² (luas Keseluruhan). Kemudian pada tanggal pembelian itu juga (28 Februari 2005) tanah Hak Guna Bangunan No. 388/Ambulu tersebut didaftarkan menjadi Hak Milik oleh TUAN RONNY KHARMAEN di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, kemudian pada tanggal 24 maret 2005 dengan keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/1998 Tanggal 22 Januari 1998, Hak Guna Bangunan tersebut hapus dan diubah menjadi hak milik dengan No. Sertifikat hak milik 1386/Ambulu .

Dari kejadian tersebut maka dapat ketahu bahwasanya meningkatkan status hak atas tanah untuk rumah tinggal dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik itu sangatlah mudah dan hanya membutuhkan waktu sekitar 30 hari dan

hanya dengan mengeluarkan biaya Rp. 25000 (Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) saja.

Masih banyak lagi keuntungan yang dapat kita peroleh dengan peningkatan status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (UUPA pasal 20 ayat (1) dan (2)).

Turun temurun artinya Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.

Terkuat, menunjukkan :

- a. Jangka waktu Hak Milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya tertentu.
- b. Haknya terdaftar dengan adanya "Tanda Bukti Hak" : Hak Milik juga hak yang kuat karena terdaftar dan empunya diberi "tanda bukti hak". Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Terpenuhi artinya :

- a. Hak Milik itu memberi wewenang kepada empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain;
- b. Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada Hak Milik : menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan Hak Bana Bangunan atau Hak Pakai.
- c. Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, Karena Hak Milik adalah hak yang paling penuh. Sedangkan hak-hak yang lain itu kurang penuh.
- d. Dilihat dari peruntukkannya Hak Milik juga tak terbatas. Sedangkan Hak Guna Bangunan untuk keperluan bangunan saja, Hak Guna Usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian, sedangkan Hak Milik bisa untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya seperti kita ketahui, pembatasan itu ada yang secara umum yang berlaku terhadap seluruh masyarakat, diantaranya yang dirumuskan dalam pasal 6 UUPA yaitu : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Dari pasal-pasal mengenai Hak Milik dalam Undang-Undang Pokok Agraria kita dapat sebutkan ciri-cirinya sebagai berikut :

1. Bila diperlukan dapat dijadikan jaminan hutang, dengan dibebani hipotik atau creditverband. Hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan hipotik atas creditverband itu.
2. Boleh digadaikan.
Hak Milik dapat digadaikan. Tanah yang digadaikan itu tidak dijadikan jaminan hutang, meskipun ada hutang, tetapi tanahnya diserahkan kepada kekuasaan pemegang gadai. Si pemegang gadai berwenang mengusahakan tanah itu dan mengambil hasilnya. Jadi, berbeda dengan hipotik rumah, gadai bukanlah hak jaminan. Orang yang memegang gadai dapat menyewakan atau membagi hasilkan kepada orang lain, dengan demikian ia mendapat hasil dari tanah itu. Hak gadai bukan hak jaminan tetapi hak atas tanah.
3. Hak Milik dapat dialihkan kepada orang lain. Pengalihan Hak Milik boleh dengan jual beli, hibah wasiat, tukar menukar, dan lain-lain.
4. Hak Milik dapat dilepaskan dengan suka rela. Maksud dari dilepaskan itu, ialah supaya pihak lain yang membutuhkan tanah itu dapat memohon hak yang sesuai baginya. Pelepasan dan permohonan itu ditujukan kepada pemerintah.
5. Hak Milik dapat diwakafkan. Perwakafan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 yang menyebabkan Hak Milik dapat diwakafkan ialah karena jangka waktunya yang tidak terbatas.

3.3 Upaya yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Dalam Mengatasi Hambatan-Hambatan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Berasal dari Hak Guna Bangunan.

Dikeluarkannya Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional adalah disebabkan adanya kebutuhan, penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk kepentingan pembangunan yang dirasakan semakin meningkat, maka meningkat pula segala permasalahan yang timbul dibidang pertanahan. Bahwa sehubungan dengan hal inilah serta untuk dapat menyelesaikan permasalahan dibidang pertanahan secara tuntas, maka dipandang perlu meninjau kembali kedudukan, tugas dan fungsi direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, yakni dengan meningkatkannya menjadi suatu lembaga yang menangani bidang pertanahan secara Nasional.

Kehadiran Badan Pertanahan Nasional ini tentunya merupakan upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan sekaligus perbaikan yang sebelumnya dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri.

Kalau kita melihat susunan organisasi pada Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri adalah :

1. Sekretariat Direktorat Jenderal;
2. Direktorat tata Guna Tanah;
3. Direktorat Land Reform;
4. Direktorat Pengurusan Hak Tanah;
5. Direktorat Pendaftaran Tanah

Sedangkan pada Badan Pertanahan Nasional menjadi meningkat dan berkembang :

1. Kepala;
2. Deputi BidangUmum;
3. Deputi Bidang Pengaturan, Penguasaan dan Penatagunaan Tanah;
4. Deputi Bidang Hak-Hak Atas Tanah;
5. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;
6. Deputi Bidang Pengawasan;

7. Pusat penelitian dan Pengembangan;
8. Pusat Pendidikan dan Latihan;
9. Staf Ahli;
10. Kantor Wilayah

Dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, telah menegaskan tentang tugas Badan Pertanahan Nasional yaitu bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkam administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi peraturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.

Didalam pasal 3 Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, menegaskan pula dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

1. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan dan penggunaan tanah;
2. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria;
3. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendafrtan tanah dan upya memberikan kepastian hak dibidang pertanahan;
4. melaksanakan pengukuran hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;
5. Melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan dibidang administrasi pertanahan;
6. Lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu presiden dalam mengelola dan

mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan (Bachtiar Efendie, S.H. 1993 : 92).

Dengan berdasarkan pasal 1 dan 2 Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, maka sangat jelas sekali bahwasanya tertib administrasi pertanahan merupakan tugas pokok dari Badan Pertanahan Nasional. Sementara itu masyarakat kita masih banyak yang tidak tahu mengenai berbagai macam peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia, sedangkan peraturan pertanahan dinegara kita begitu cepat mengalami perubahan yang bertujuan untuk mencapai suatu penyempurnaan guna untuk terciptanya keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Misalnya 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) dirubah dengan 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 Sederhanan (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS) lalu disempurnakan dengan 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. Sehingga banyak sekali masyarakat di Indonesia yang tidak mengetahui bagaimana dengan sertifikat hak atas tanahnya apakah berlaku untuk selamanya ataukah hanya untuk jangka waktu sementara.

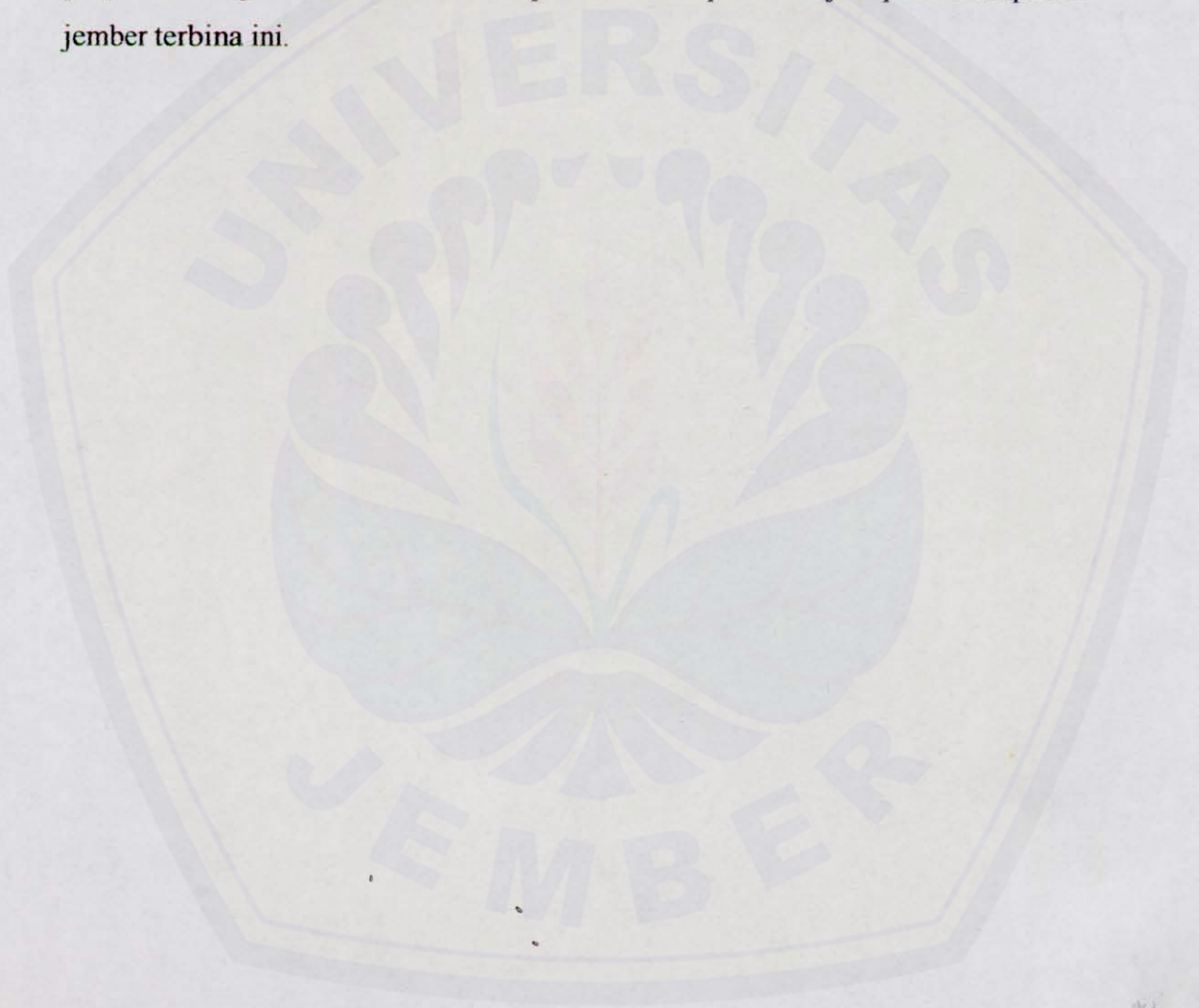
Didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan jangka waktu berlakunya hanya sampai 50 tahun, 30 tahun dan ditambah 20 tahun untuk perpanjangannya (pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah), jika masyarakat tidak mengetahui hal tersebut ini tentunya akan menimbulkan suatu permasalahan tersendiri bagi tertib administrasi pertanahan di Indonesia. Bagi yang sudah mengetahui bahwasannya hak guna bangunan yang mereka miliki jangka waktunya itu terbatas, kadang-kadang mereka masih banyak yang tidak mau

meningkatkan hak Sertipikat Hak Guna Bangunannya menjadi Sertipikat Hak Milik dengan berbagai macam alasan karena sibuk atau tidak punya waktu, karena mereka mendapat informasi yang tidak jelas seperti prosesnya berbelit-belit, syaratnya terlalu banyak. Padahal sebenarnya persyaratan dan proses untuk meningkatkan status Sertipikat Hak Guna Banguna menjadi Hak Milik itu sangatlah sederhana dan mudah.

Untuk mengatasi hal-hal tersebut diatas berdasarkan hasil wawancara secara langsung dengan Bapak Agus Sri Budianto, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada tanggal 26 Agustus 2005, di dalam mengatasi hambatan-hambatan penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan antara lain :

1. Kantor Pertanahan kabupaten Jember mengadakan penyuluhan (penerangan-penerangan) melalui Siaran Radio seperti Prosalina, Kiss Fm dan RRI berupa dialog interaktif yang bertujuan agar masyarakat Kabupaten Jember dapat mendengarkan dan dapat berpartisipasi aktif didalam acara tersebut sehingga mereka dapat mengetahui dan memahami tentang Prosedur peningkatan sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik;
2. Penyuluhan langsung terhadap masyarakat dengan mendatangi seluruh desa/kelurahan di Kabupaten Jember dengan sumber dana dari APBD (anggaran pendapatan belanja daerah) dalam program Dar Kum (sadar hukum) terpadu yang pada pelaksanaannya bersama-sama dengan instansi terkait misalnya Pengadilan Negeri, Kejaksaan, Departemen Agama Pemerintahan Daerah yang dibidangi oleh bidang Pemdes, Biro Hukum Pemda dan dari departemen kesehatan;
3. Penyebaran informasi peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik kepada Kepala Desa dan Camat seluruh kabupaten Jember pada saat rapat koordinasi di Kantor Pemerintah Daerah (PEMDA) yang dilaksanakan sebulan sekali dipendopo Kabupaten Jember. Dalam pelaksanaannya di isi oleh instansi terkait yang dipimpin oleh Bupati Jember.

Berbagai macam usaha telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember demi untuk terciptanya tertib administrasi pertanahan pada Kabupaten Jember akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari masih banyak juga terjadi kasus-kasus pertanahan yang timbul didalam kehidupan masyarakat jember. Untuk mengatasi kejadian-kejadian tersebut sebaiknya kantor Pertanahan Kabupaten Jember lebih banyak lagi meningkatkan pelayanan kepada masyarakat baik pelayanan didalam instansi tersebut maupun pelayanan keluar seperti penyuluhan-penyuluhan agar tertib administrasi pertanahan dapat terwujud pada kabupaten jember terbina ini.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat diambil dari penjelasan diatas adalah sebagai berikut :

1. prosedur pemberian sertipikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebenarnya sudah jelas dan prosesnya sangat sederhana sebagaimana yang terdapat dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. SK. 108.35/2004 tanggal 24 September 2004 tentang Standart Operasional Prosedur Pelayanan Pertanahan (SPOPP) dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jis No. 15 Tahun 1997 dan No.1 Tahun 1998;
2. Hambatan-hambatan dalam penerbitan sertifikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada kantor pertanahan kabupaten Jember itu berasal dari para pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan itu sendiri yaitu karena mereka tidak tahu bahwasanya sertipikat Hak Guna Bangunan dapat ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik dan karena mereka mendapat informasi yang tidak jelas dari oknum yang tidak bertanggung jawab/calor mengenai prosedur pemberian sertipikat Hak Milik yang sesungguhnya;
3. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam mengatasi hambatan-hambatan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut Kantor Pertanahan kabupaten Jember mengadakan penyuluhan (penerangan-penerangan) melalui Siaran Radio, Penyuluhan langsung terhadap masyarakat dengan mendatangi seluruh desa/Kelurahan pada Kabupaten Jember, Penyebaran informasi peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik kepada Kepala Desa/Lurah dan Camat seluruh

kabupaten Jember pada saat rapat koordinasi di Kantor Pemerintah Daerah (PEMDA).

4.2 Saran

Adapun saran yang penulis berikan berkaitan dengan tinjauan yuridis pemberian sertifikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebaiknya lebih banyak memberikan pengumuman-pengumuman mengenai prosedur pemberian sertifikat Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan yang ditempel di tempat-tempat umum seperti kantor desa, kelurahan, kecamatan, dan seluruh lingkup wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten setempat agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami akan pentingnya peningkatan hak sertipikatnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan masyarakat tidak tertipu oleh oknum/calo dalam peningkatan sertifikat hak atas tanahnya;
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebaiknya dapat menghilangkan suatu anggapan masyarakat yang telah meluas diseluruh Kabupaten Jember bahwasanya peningkatan status hak atas tanah apabila diurus sendiri akan memakan waktu yang lama bahkan sampai tahunan dan apabila dititipkan melalui Notaris akan memakan waktu yang cepat akan tetapi akan memerlukan biaya yang cukup banyak.
3. Masyarakat sebaiknya juga turut berperan aktif didalam mencari informasi guna untuk meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik agar tidak tertipu dan dapat mengetahui bagaimana sebenarnya meningkatkan status hak atas tanahnya dan berapa besar biaya sesungguhnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendie, Bacthiar, 1993, **Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya**. Bandung : Alumni.
- Effendie, Bacthiar, 1993, **Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah**, Bandung : Alumni.
- Harsono, Boedi, Prof,2002, **Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Agraria**, Jakarta : Djambatan.
- Ismuhadi, Suroso, Drs, Dkk,1997, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Jakarta : P.T. Relindo Jayatama.
- Muljadi, Kartini, Widjaya, Gunawan, 2003. **Hak-Hak Atas Tanah**, Jakarta : Prenada Media.
- Perangin, E,1991 a , **Praktek Permohonan Hak atas Tanah**, Jakrta : Rajawali Pers.
- Perangin-angin, Effendie. 1986, **Hukum Agraria di Indonesia Kontemperer**, Jakarta : Rajawali Pers.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Dasar 1945.
2. Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
6. Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaannya.
7. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998 Tentang Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

8. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).
9. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)
10. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1998 tentang Perluasan pemberian Hak Milik atas tanah untuk RSS/RS menurut Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997.
11. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. SK. 108.35/2004 tanggal 24 September 2004 tentang Standart Operasional Prosedur Pelayanan Pertanahan (SPOPP)

INTERNET

Purwaningdyah M.W. Suryarama, "***Perubahan Hak Guna Bangunan ke Hak Milik Untuk Rumah Yang Diperoleh Melalui Kredit Pemilikan Rumah***" Jurnal Studi Indonesia. Maret 2005.

Edy Marbyanto, "***Hak Guna Bangunan***", Hukum Online.com, 11 Agustus 2005.

Tempo Interaktif, "***Penjelasan Khusus Sektor Permukiman Dan Prasarana Wilayah***", 2 Agustus 2004



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 3053/J25.1.1/PP.9/2005
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember.18 Agustus 2005

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Имя : **ANANG SUDARSONO**
NIM : **010710101018**
Program : **S 1 Ilmu Hukum**
Alamat : **Jl. Engawan Solo IV/18 Jember**
Keperluan : **Konsultasi tentang Masalah**
"Tinjauan Yuridis Pemberian Sertifikat Hak Milik
Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal"

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan keriasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Pembantu Dekan I,



Yanto, S.H., M.S.

131 120 332

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian/Hubungan Hukum Tata Negara
- Yang bersangkutan
- Arcip

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

JALAN K.H. SIDDIQ NOMOR 45 TELPON / FAX 484644 JEMBER

Jember, 13 Oktober 2005

Nomor : 200.353.4-
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Konsultasi

Kepada
Yth.Sdr. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
Jalan Kalimantan No 37
Di

JEMBER

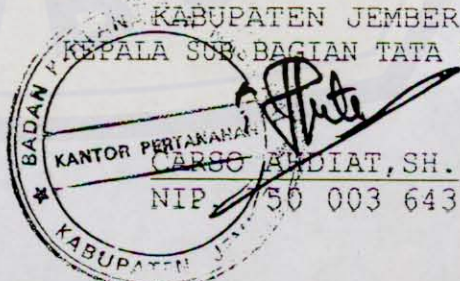
Memenuhi Surat Saudara tanggal 18 Agustus 2005 Nomor : 3053/J25.I.I/PP.9/2005 perihal tersebut pada pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember :

Nama : NANANG SUDARSONO
NEM : 000710101018
Program: S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jalan Bengawan Solo IV/18 Jember

Telah melaksanakan Konsultasi mulai 18 Agustus 2005 sampai dengan 22 September 2005 tentang Masalah "Tinjauan Yuridis Pemberian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal" (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik No. 1386/ Ambulu yang berasal dari sertifikat Hak Guna Bangunan No. 388/ Ambulu)" Selanjutnya guna evaluasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, diminta agar Saudara dapat menyerahkan skripsi tersebut sebanyak 1 satu eksemplar kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Demikian untuk menjadikan maklum.

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



Tembusan : disampaikan kepada

Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
(sebagai laporan)

No. DI. 306

3549/2005

No. Revisi

3473/2005

TERIMA DARI

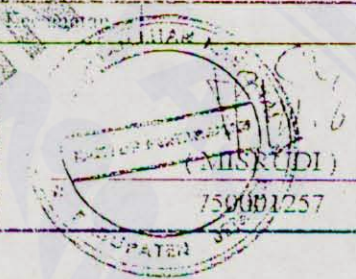
Tuan RONY KHARMAEN

TERBILANG

"Lamp. Perch. Kabu. Jember"

UNTUK PEMBAYARAN

No.	Uraian Pembayaran	Uraian	Jumlah Rp.	Kode Uraian	Nomor Daftar Isian
1.	Surat Pertahanan Pengalihan Hak		25.000,-	DI 301	2662/2005
2.	Biaya Penjualan Hak		25.000,-	DI 302	1327/2005
				DI 305	3628/2005
				Kelurahan	
Luas (m ²)		Tanggal Bayar	Jumlah (Rp.)		
		04/03/2005	50.000,-		
<p>REKAPITULASI</p> <p>Kawatir dan tangkas hilangnya uang dibayar pada saat pengalihan hak dan biaya Surat Pertahanan Kabupaten Jember ini tidak benar-benar</p>					



KANTOR WILAYAH XII-DJP, JAWA BAGIAN TIMUR II
KANTOR PELAYANAN PBB JEMBER

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2004 PEDESAAN

NO. SPPT(NOP): 35.07.050.003.013-0093.0

NPWP:

LETAK OBJEK PAJAK DSN KRAJAN BARAT PS. D264 RT: 002 RW: 01 AMBULU AMBULU JEMBER	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK B SURYATI KAMSIANI KRAJAN BARAT PS. D264 RT: 002 RW: 01 SABRANG JEMBER
--	---

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI	870	A37	10.000	8.700.000
BANGUNAN	76	A11	225.000	21.600.000

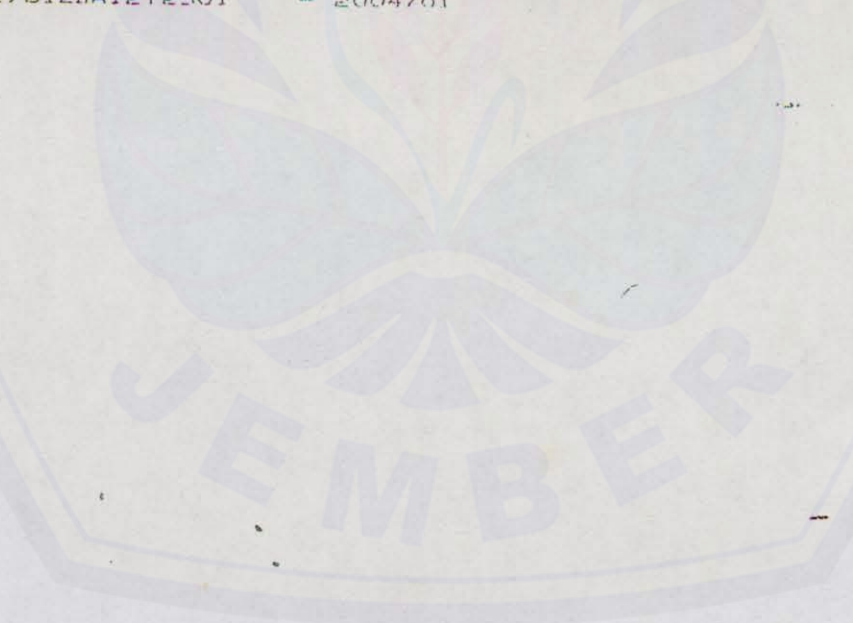
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =	30.300.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =	5.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =	25.300.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 20% x	5.060.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang = 0,5% x	25.300
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)	25.300
DUA PULUH LIMA RIBU TIGA RATUS RUPIAH	

TGL JATUH TEMPO 31 AGU 2004
TEMPAT PEMBAYARAN
BRI UNIT AMBULU / ATM BCA
AMBULU

SPPT DAN STTS PBB
BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK

118120312273128A12T2501 - 2004/01

JEMBER, 02 JAN 2004
KEPALA KANTOR





22/ 2644/2005
2645/2005

AKTA JUAL BELI

No: 105/AJB. / 03.ABL/II/2005

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Senin** ----- tanggal **28** - (**Duapuluh Delapan** -----)
bulan **Pebruari** ----- tahun **2005** --- (**Duaribu Lima**). ----
)

hadir dihadapan saya **ABBAS SAID BAUZIR**, Sarjana Hukum -----
yang berdasarkan surat Keputusan **Menteri Negara Agraria/Kepala Badan-**
Pertanahan Nasional tanggal **23-11-1998** --- nomor **16-XI-1998** ---
diangkat/ditunjuk sebagai **Pejabat Pembuat Akta Tanah**, yang selanjutnya
disebut **PPAT**, yang dimaksud dalam **Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24**
Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**, dengan daerah kerja **semua Kecamatan**
di **Kab. Jember** dan berkantor di **Jalan Hayam Wuruk 121, Jember** -----

----- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----



- I. Tuan **EMARA**, Umur **51** tahun, Warga Negara Indonesia, Pensiunan
Diperta, beralamat dan bertempat tinggal di **Dusun Krajan, ---**
Desa Sabrang, Kecamatan Ambulu, Jember. -----
- Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapat
persetujuan dan jaminan dari istrinya, yaitu : Nyonya -----
KAMSIANI, Umur **50** tahun, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta,
beralamat dan bertempat tinggal sama dengan suaminya, yang --
turut pula hadir serta menanda-tangani akta ini. -----
----- Selaku Penjual, selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA** -----
- II. Tuan **RONY KHARMAEN**, Lahir tanggal **11-07-1968**, Warga Negara --
Indonesia, Wiraswasta, beralamat dan bertempat tinggal di ---
Dusun Krajan, Desa Ambulu, Kecamatan Ambulu, Jember. -----
----- Selaku Pembeli, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** -----

Kepada
Yth. Sdr. Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Jember
di

Jember

PERMOHONAN PENDAFTARAN
PERUBAHAN HGB MENJADI HAK MILIK

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a : RONY KURNIAWAN
2. Pekerjaan : Wiraswasta
3. Alamat : Jl. Raya Rajan Desa Ambulu, Kec. Ambulu

atas nama sendiri / untuk dan atas nama

1. N a m a :
2. Pekerjaan :
3. Alamat :

sebagai pemilik sebidang tanah :

Status : HGB No. 338 / /
sebagian HGB Induk No. /
di Desa Ambulu

Luas Tanah m²

Dibeli / diperoleh pada tanggal, 23 Februari 2005
dengan harga : Rp. 15.000.000,-

dengan ini mengajukan Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak atas Tanah tersebut diatas menjadi Hak Milik, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1997 Tanggal, 2 Juli 1997.

Sebagai bahan penyelesaiannya, kami lampirkan surat - surat sebagai berikut :

1. Sertipikat HGB Nomor : 338 / /
2. Akta Jual Beli / Surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan.
3. SPT Pajak Bumi dan Bangunan terakhir (apabila sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan sendiri).
4. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (apabila dibebani Hak Tanggungan)
5. Identitas Pemohon berupa Foto copy KTP

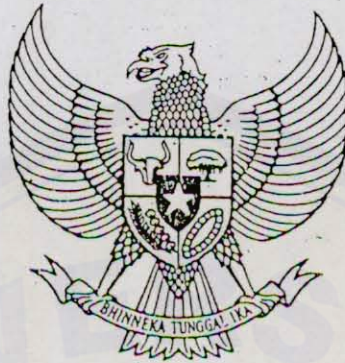
Apabila permohonan tersebut dikabulkan, kami bersedia mematuhi dan memenuhi syarat - syarat yang telah dan akan ditetapkan oleh Pemerintah.

Jember, 2 Maret 2005

Pemohon,



BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SALINAN

BUKU TANAH

HAK MILIK

HAK : ~~GUNA BANGUNAN~~ No. *300* 1386

PROPINSI : JAWA-TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA : JEMBER

KECAMATAN : AMBULU

DESA/KEURAHAN : AMBULU

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA


JEMBER



DAFTAR ISIAN 208
No. *0447, 0448* / 19. *96*

DAFTAR ISIAN 307
No. *10019-10020* / 19. *96*

1 01386

11.34.06.03.3.003*00*

<p>a) HAK : GUNA BANGUNAN No. : 380 1386 Desa : AMBULU</p>	<p>d) NAMA PEMEGANG HAK Tuan ASMARA</p>
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL NIB : 12.34.06.03.00559</p>	
<p>c) ASAL PERSIL 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemisahan HGB.No.190/ Ambulu 4. Penggabungan</p>	<p>g) PEMBUKUAN Jember Tgl. 3-7-1996 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jember ttd Drs. SUWARDI HENDRO MARTONO NIP 010 048 502</p>
<p>d) SURAT KEPUTUSAN Uang pemasukan/biaya administrasi Lamanya hak berlaku mulai tgl. 10-2-1995 (30 tahun) Berakhirnya hak Tgl. 24-9-2024</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT Jember Tgl. 3-7-1996 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jember  Drs. SUWARDI HENDRO MARTONO NIP 010 048 502</p>
<p>e) SURAT UKUR GAMBAR SITUASI Su. No. 22/2005 Tgl. : 14-6-9-1996 07-03-2005 No. : 3452/1996 Luas : 86 m2</p>	<p>i) PENUNJUK : Akta Jual-beli PPAT Agung Cahyo Kurno SH. Notaris di Jember tgl. 22-1-1996. No. 10/Ambulu/I/1996. Luas: ± 84 m2 seb. dari luas: 22,035m2 (sisa) D.I. 301.No. 4820/III/1995 HGB.No.190/Ambulu atas nama : PT. GATRA KANAKA HARUM berkedudukan di Malang.</p>

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor						
		<table border="1" data-bbox="521 247 1363 334"> <tr> <td>TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN</td> <td>GL. 23/05</td> <td>JAM 13.45</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>			TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN	GL. 23/05	JAM 13.45		
TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN	GL. 23/05	JAM 13.45							
Alta Jual Beli No. 105/AJB/03.ABL/II/	Tgl. 24-3-2005 DI 307	Tuan RONY ZHARMAN 11/07/1968	 <p data-bbox="913 452 1285 517">KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER</p> <p data-bbox="913 636 1285 700">H. TJAHJO ARIANTO, SH. M. Hum NIP. 010 164 211</p>						
2005 Tgl. 28/02/2005 yang dibuat oleh. PTAF ABBAS SAID BAUZIR, SH	No. 5328/2005 DI 208 No. 2644/2005								
<p>DENGAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA KEMENTERIAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1/1998 TANGGAL 22-01-1998 HASIL DAN DIUBAH MENJADI HAK MEREK NOMOR 1386 DESA/KELURAHAN AMBULU</p>			<p data-bbox="799 905 1313 970">An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER</p> <p data-bbox="742 959 1370 1002">Kepala Kantor Pengukuran dan Pendaftaran Tanah</p>  <p data-bbox="899 1088 1199 1153">H. SUTARTO MH. NIP. 010223708</p>						
Tgl. 24-3-2005 DI 307 No. 2646/2005 DI 208 No. 2645/2005	No. 5329/2005								

1 01386

12.34.06.03.3.003 007

DAFTAR ISI 207

Nomor hak : 13.340

M. 1386

113:12.34.06.03.00559

~~SURAT UKUR~~
GAMBAR SITUASI

Su. No : 22/2005

Nomor : 3152/19.00.

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Timur

Kabupaten/Kotamadya : Jember

Kecamatan : Ambulu

Desa/Kelurahan : Ambulu

Peta : Peta Gambar Situasi

Lembar : 1 Kotak : B/4 Nomor Pendaftaran :

Keadaan Tanah : Merupakan tanah pekarangan untuk perumahan

Tanda-tanda batas : Tugu-tugu I, II, III, IV, berdiri ditengah-tengah batas
(Memenuhi P.R.A. 8/1961)

I-a; b-II-III-IV, batas tidak kelihatan.

a - b, tembok berdiri ditengah-tengah batas.

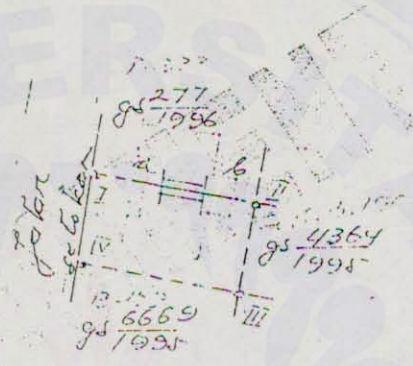
IV - I, batas tepi selokan.

Luas : 86 m² (Delapan puluh enam meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas oleh Ir. ABHI TJ. YULIANTO

Pemohon : Tuan A S M A R A

PERBANDINGAN 1 :500.....



PENJELASAN : batas tanah ini

Hal lain-lain : Gambar Situasi ini pemisahan dari Gambar Situasi tanggal
24 - 8 - 1995 Nomer 4364/1995.

Daftar Isian 302 tgl. 6 - 6 - 1996 No. 1514/1996.

Daftar Isian 307 tgl. 24 - 6 - 1996 No. 9206

UNTUK SERTIPIKAT

Jember Tgl. 14 - 6 - 1996.

Jember Tgl. 3 - 7 - 1996

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya

Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya



Drs. SUWARDI HENDRO-MARTONO

Jember

ttt

NIP

NIP. 010 048 502

Ir. AGUS RIYANTO

NIP 010 183 842

Lihat surat ukur Pemisahan Nomor : 4364 /1995; Nomor hak : B.190.
gambar situasi Penggabungan Pengganti

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : /19..... Nomor hak
gambar situasi



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 :

- bahwa pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hak secara merata dan menjangkau masyarakat ekonomi lemah perlu ditingkatkan;
- 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 :

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

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28);
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- 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;
- 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).

Pasal 1
Umum

Dalam keputusan ini yang dimaksud dengan:

- 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.
- 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.

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,- (tigapuluh juta rupiah),
- 2) luasnya tidak lebih daripada 200 m², dan
- 3) di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.

Pasal 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 perseorangan 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 ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

(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) sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik,
- 2) akta jual beli atau surat perolehan 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).

(5) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (4) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan status

tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dan sertipikatnya 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.

- (2) Atas permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana 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.

Penutup

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 2 Juli 1997
MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd
IR. SONI HARSONO



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

TENJANG

PERUBAHAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA
AGRIARIA/ 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 sehubungan dengan hal tersebut perlu mengubah ketentuan beberapa pasal Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dimaksud;

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).

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) sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik;

rumah yang bersangkutan;
3) surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan."

Pasal II

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

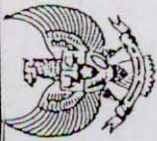
Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 22 Oktober 1997

MENTERI NEGARA AGRARIA /
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd

IR. SONI HARSONO



MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jakarta, 2 Juli 1997

Nomor : 500 - 1567

Lampiran : I (satu) berkas)

Perihal : Pemberian Hak
Milik atas tanah
untuk RSS dan
RS

1. Kepada Yth.
Para Kepala Kantor
Wilayah BPN Propinsi
di seluruh Indonesia;
2. Para Kepala Kantor
Pertanahan
Kabupaten/
Kotamadya di seluruh
Indonesia.

Bersama 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 memperlancar serta menghindari terjadinya perbedaan persepsi mengenai pelaksanaan kebijaksanaan tersebut, dalam melaksanakan keputusan ini kami muntakan perhatian Saudara mengenai hal-hal sebagai berikut:

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

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 yang bersangkutan 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 yang bersangkutan 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 sertipikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan atau, kalau belum ada sertipikatnya, dari akta jual belinya.
- c. Di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan;

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 menjadi Hak Milik. Dengan keputusan ini tanah 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 RSS dan RS di atas Hak tanah Pengelolaan yang belum ada Hak Guna Bangunannya, baik atas nama pengembang 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 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

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 Membebankan 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 Membebankan Hak Tanggungan, tidak diperlukan surat persetujuan dari pemegang kuasa membebankan 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 pemegang kuasa membebankan Hak Tanggungan juga menyimpan sertipikat tanah yang bersangkutan, sehingga pengurusan perubahan hak itu hanya dapat dilakukan dengan sepengetahuan atau melalui pemegang kuasa membebankan 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 diatur 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 dimanafaatkannya 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

Kepada
Yth. Sdr. Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten/
Kotamadya
.....
di -

PERMOHONAN PENDAFTARAN
HAK MILIK DI ATAS HAK PENGELOLAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a :
2. P e k e r j a a n :
3. A l a m a t :

atas nama sendiri/ untuk dan atas nama *) :

1. N a m a *) :
2. P e k e r j a a n *) :
3. A l a m a t *) :

sebagai pemilik sebidang tanah :

Status : sebagian Hak Pengelolaan No. /
atas nama
Terletak di : Komplek Perumahan yang dibangun oleh
Pengembang di
Luas tanah :M2
Dibeli/diperoleh pada tanggal

dengan harga rumah dan tanah Rp.
dengan ini mengajukan permohonan pendaftaran perubahan Hak
Milik atas bidang tanah tersebut di atas berdasarkan Keputusan
Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 9 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997.

Sebagai bahan penyelesaiannya, kami lampirkan surat-surat
sebagai berikut :

1. Perjanjian Jual Beli Rumah dan Penyerahan Pengurusan Tanah
tanggal No.
2. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (apabila
dibebani Hak Tanggungan). *)
3. Identitas pemohon berupa

Apabila permohonan tersebut dikabulkan, kami bersedia
mematuhi dan memenuhi syarat-syarat yang telah dan akan
ditetapkan oleh Pemerintah.

.....
Pemohon,
Meterai

*) Coret yang tidak perlu



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,

Menimbang :

1. bahwa dalam rangka mengusahakan 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;

2. bahwa sehubungan dengan hal tersebut perlu mengubah kriteria tanah untuk RSS/RS yang Hak Guna Bangunannya dapat diubah

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.

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.

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 22 Januari 1998

MENTERI NEGARA AGRARIA/

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd

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 Keputu- Propinsi.
san Negara agraria/ 2. Para Kepala Kantor Pertanahan
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 Perluasan 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. Perluasan 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 berlaku 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

ttd

I. SUDARJANTO, W, SH
NIP. 080014748

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/Walikota Kepala Daerah Tingkat II di Seluruh Indonesia;
9. Para Asisten Menteri Negara Agraria dan para Deputi BPN;
10. DPP REI;
11. BP IPPAT.