

JURNAL SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERUBAHAN (PENINGKATAN) HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL DENGAN
BERLAKUNYA KMNA/KBPN NOMOR 6 TAHUN 1998 DI KABUPATEN
TABANAN PROVINSI BALI**



Diajukan oleh :

LUH AYU SWANDARI

N P M : 090510168

Program studi : Ilmu Hukum

Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2013

HALAMAN PERSETUJUAN
JURNAL

PELAKSANAAN PERUBAHAN (PENINGKATAN) HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL DENGAN
BERLAKUNYA KMNA/KBPN NOMOR 6 TAHUN 1998 DI KABUPATEN
TABANAN PROVINSI BALI



Diajukan oleh :

LUH AYU SWANDARI

N P M : 090510168

Program studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah ditujui oleh dosen pembimbing

Dosen Pembimbing 1

Tanggal

: 25 November 2013

Dr. V Hari Supriyanto, S.H.,M.Hum.

Tanda Tangan :

Dosen Pembimbing 1

Tanggal

: 21 November 2013

Maria Hutapea S.H.,M.Hum.

Tanda Tangan :

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

**FAKULTAS
HUKUM**

**PELAKSANAAN PERUBAHAN (PENINGKATAN) HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL DENGAN
BERLAKUNYA KMNA/KBPN NOMOR 6 TAHUN 1998 DI KABUPATEN
TABANAN PROVINSI BALI**

Luh Ayu Swandari

V. Hari Supriyanto

Maria Hutapea

Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Abstrak. Judul skripsi ini adalah “Pelaksanaan Perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Dengan Berlakunya Kmna/Kbpn Nomor 6 Tahun 1998 Di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali”. Hak guna bangunan pada perumahan untuk tempat tinggal menyulitkan masyarakat golongan ekonomi lemah dan berpenghasilan rendah. Permasalahannya yaitu bagaimana pelaksanaan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas tanah negara untuk tempat tinggal menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan? Dan apakah kendala-kendala dalam perubahan (peningkatan) hak guna bangunan tersebut?. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Sumber data diperoleh dari data primer dan dilengkapi dengan data sekunder serta data tersier. Pengumpulan data dilakukan dengan cara melakukan wawancara kepada 32 responden dan 5 nara sumber. Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Tabanan dan dipilih 2 kecamatan secara random sampling yaitu kecamatan Tabanan dan Kecamatan Kerambitan. Populasi yang berjumlah 164 orang adalah pemegang hak guna bangunan di kabupaten tabanan yang membeli rumah dengan menggunakan fasilitas KPR-BTN. Sampel diambil 20% dari populasi. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dan dalam pengambilan kesimpulan digunakan metode berpikir secara induktif. Perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas rumah tinggal dilakukan dengan cara tanpa ganti blank. Dalam pelaksanaannya permohonan pengajuan kredit diselesaikan terlebih dahulu kemudian proses permohonan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan. Sertipikat hak milik diserahkan kepada bank untuk dijadikan jaminan dan akan dikembalikan kepada pemilik rumah setelah kredit lunas. Kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pelaksanaan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas rumah tinggal berkaitan dengan persyaratan KPR, biaya dan waktu.

Kata Kunci: Hak atas tanah, hak guna bangunan, hak milik, rumah tinggal

Abstract. *The little of this legal writing is “The Implementation of Alteration (improvement) of Right to Build into Ownership Right on Land for Housing by the Enforcement of KMNA/KBPN Number 6 of 1998 in Tabanan Subdistrict Bali*

Regency". Right to Build on housing brings difficulties for low economy society or low income society. The problem is how the implementation of alteration (improvement) of right to build on state land for housing into ownership right in Tabanan Regency and what are the barriers in alteration (improvement) of the right. The type of this research conducted was empirical legal research.

Data source was gained from primary data and completed by secondary data and also tertiary data. Data collection was conducted by conducted interview to 32 respondents and five source persons. The research was in Tabanan Regency and two selected subdistricts randomly sampling i.e. Tabanan and Kerambitan Subdistricts. The population totalled 164 persons were the holders of right to build in Tabanan Regency who bought houses by using facility of KPR-BTN. Sample was taken 20% from the population. The data was then analyzed qualitatively. The conclusion was draw using inductive reasoning method. The alteration (improvement) of right to build on housing was conducted without changing the blank. When the application of proposal credit was finished initially then continued with the process of application of alteration (improvement) of right to build in Land Office of Tabanan Regency. Land certificate of ownership right was conveyed to BTN as guarantee and will be returned to the owners after the credit has been amortized. The barriers faced in process of implementation of alteration (improvement) of rights to build on settlement house relates to the conditions of fee and period.

Keywords : Alteration of Right, The Right to Build, Ownership Right, Housing

PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bahwa:

“bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Azas penguasaan oleh negara ini kemudian dalam UUPA diatur yaitu dalam Pasal 2. Pasal 2 UUPA menentukan bahwa Negara memiliki hak untuk menguasai. Menguasai dalam hal ini bukan berarti “memiliki” semua tanah. Jadi tidak perlu dan tidak pada tempatnya, bahwa Bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat, Negara bertindak selaku Badan Penguasa, bukan sebagai pemilik.

Berdasarkan hak menguasai tersebut Pasal 2 ayat (2) menentukan bahwa negara memiliki wewenang salah satunya untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Berdasarkan Pasal 2 dalam Pasal 4 UUPA ditentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada perorangan maupun kepada badan hukum.

Macamnya hak atas tanah dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 16 UUPA. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan dan permukiman untuk rumah (papan), di samping kebutuhan sandang dan pangan, yang merupakan pokok bagi setiap warga negara Indonesia.

Kebutuhan papan diartikan sebagai kebutuhan akan perumahan untuk rumah tinggal. Pemberian hak guna bangunan untuk rumah tinggal telah menyulitkan karena hak guna bangunan di batasi oleh jangka waktu penggunaan tanah yaitu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun dan adanya batasan penggunaan tanah sehingga pemberian hak guna bangunan menyulitkan masyarakat berpenghasilan dan tidak mendorong kondisi sosial ekonomi keluarga maka untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi masyarakat pemerintah perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal.

Hal ini telah diwujudkan dengan dikeluarkannya KMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberiaan Hak Milik atas Tanah untuk RSS dan RS yang kemudian dirubah dengan KMNA/KBPN Nomor 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1998. Pemberian hak milik atas tanah tidak hanya diberikan kepada RSS dan RS tetapi juga untuk rumah tinggal yaitu dengan keluarnya KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal dengan pertimbangan bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia setelah pangan. Dengan adanya peraturan tersebut diharapkan masyarakat pemegang hak guna bangunan untuk rumah tinggal telah meningkatkan hak guna bangunan mereka menjadi hak milik.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka yang menjadi permasalahan ada dua, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan atau proses perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas Tanah Negara untuk rumah tinggal menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan?
2. Apakah kendala-kendala dalam perubahan (peningkatan) hak guna bangunan tersebut?

TINJAUAN TENTANG HAK GUNA BANGUNAN

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 merupakan dasar pelaksanaan Hukum Agraria Nasional yang berlaku di seluruh wilayah Indonesia. Pasal 35 ayat (1) menentukan bahwa:

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Jika dalam jangka waktu tersebut berakhir, maka hak guna bangunan dapat diperpanjang selama 20 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (2). Perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dilakukan dengan cara mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan dalam jangka waktu paling lama 2 tahun sebelum jangka waktu hak guna bangunan berakhir.

Pemegang hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA juncto Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu:

- a) Warga negara Indonesia tunggal
- b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Hak guna bangunan di atas tanah negara berjangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Luas tanah negara yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan berkisar antara 2000 m² - 150.000 m². Pemberian hak guna bangunan di atas tanah Negara dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Pemberian hak guna bangunan di atas 150.000 m² dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria

Hak pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah Negara dengan maksud di samping untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang, juga oleh pihak pemegang memberi sesuatu hak kepada pihak ketiga. Hak pengelolaan dapat diberikan kepada :

- 1) Departemen-departemen dan instansi pemerintah.

- 2) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, yang seluruh modal dimiliki oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah yg bergerak dalam kegiatan usaha perusahaan industri (industrial Estate) dan pelabuhan.

Pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dilakukan di atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 m². Jangka waktu hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Perpanjangan jangka waktu dilakukan atas permohonan diberikan setelah pemegang hak guna bangunan mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan paling lambat 2 tahun sebelum jangka waktu berakhir.

Hak guna bangunan di atas tanah hak milik berjangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru berdasarkan perjanjian yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT.

Peralihan hak guna bangunan ditentukan dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA juncto Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 ayat (1) yang menentukan bahwa:

“Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

Berdasarkan ketentuan di atas dapat dijelaskan bahwa hak guna bangunan dikatakan “beralih” apabila ada peristiwa hukum. Hak guna bangunan dikatakan “dialihkan” apabila ada perbuatan hukum.

Setiap peralihan, pemberian maupun perubahan hak guna bangunan wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA. Pasal 38 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa:

“ Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

Hapusnya hak guna bangunan ditentukan dalam Pasal 40 UUPA, yaitu:

- a) Jangka waktunya berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Diterlantarkan

- f) Tanahnya musnah
- g) Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2)

TINJAUAN TENTANG HAK MILIK

Pengertian hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Pasal 20 ayat

(1) UUPA menentukan bahwa:

“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUPA. Penggunaan hak milik harus sesuai dengan keadaan dan sifat haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pemegang haknya serta bermanfaat juga bagi masyarakat dan Negara.

Subyek hak milik diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

“hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik”

Berdasarkan ketentuan di atas, maka dapat dijelaskan bahwa hak milik tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing.

Pasal 21 ayat (2) UUPA menentukan bahwa:

“Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”

Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu :

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1958
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri dari Menteri sosial.

Terjadinya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 22 UUPA yang menentukan bahwa:

- a) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

- 1) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah
- 2) Ketentuan Undang-Undang.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa:

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Berdasarkan ketentuan di atas dapat dijelaskan bahwa pengertian “beralih” artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Pengertian “dialihkan” artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum.

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 27 UUPA menentukan bahwa hak milik atas tanah dapat hapus, hilang atau terlepas dari pemegang hak milik atas tanah jika :

- a) Tanahnya jatuh kepada Negara
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) Karena diterlantarkan
 - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)
- b) Tanahnya musnah

PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL BERDASARKAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 1998

Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 menentukan bahwa:

- a) Sertipikat tanah yang bersangkutan
- b) Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
 - 1) Fotokopi izin mendirikan bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
 - 2) Surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut di gunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi berwenang.
- c) Fotokopi SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 m² atau lebih)

- d) Buktti identitas pemohon
- e) Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan hak milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai hak milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (limaribu) m² dengan menggunakan contoh sebagaimana Lampiran II keputusan ini.

Permohonan pendaftaran perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal diproses sesuai dengan KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998. Berdasarkan Pasal 1 KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 menentukan bahwa pemberian hak milik untuk rumah tinggal dapat dilakukan pada tanah dengan luas kurang dari 600m². Pasal 2 dan 3 KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 permohonan tersebut Kepala Kantor Pertanahan selanjutnya mengeluarkan perintah setor pungutan. Setelah dilunasi oleh pemohon kepala kantor pertanahan kabupaten mendaftarkan hapusnya hak guna bangunan yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertifikatnya serta daftar umum yang lain. Dalam buku tanahnya disebutkan keputusan ini sebagai dasar adanya hak milik tersebut dan menerbitkan sertifikatnya, dengan surat ukur yang dibuat berdasarkan data fisik yang digunakan dalam pendaftaran hak guna bangunan.

HASIL PENELITIAN

Pelaksanaan Perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kabupaten Tabanan

Permohonan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan telah sesuai dengan Pasal 2 KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 yaitu Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam mengajukan permohonan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Tabanan yaitu:

- 1) Sertifikat hak guna bangunan asli
- 2) Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- 3) Fotokopi identitas pemohon
- 4) Fotokopi identitas kuasa
- 5) Surat pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan hak milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai hak milik

atas tanah untuk tempat tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang luas seluruh bidangnya tidak lebih dari 5000 (lima ribu) m².

Pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Tabanan dibedakan menjadi dua kegiatan yaitu tanpa mengganti blanko sertipikat atau dengan mengganti blanko sertipikat.

Tabel 2

Perbedaan tanpa ganti blanko dan ganti blanko

No	Tanpa ganti blanko	Ganti blanko
1.	Tanpa ganti sertipikat	Ganti sertipikat
2.	Pencoretan identitas hak	Ditulis identitas pemegang hak milik
3.	Pencoretan nomor hak dan tanggal terbit	Nomor hak dan tanggal terbit hak milik
4.	Tidak wajib ukur	Wajib ukur
5.	Tanpa surat keterangan ukur	Ada Surat keterangan ukur
6.	Ada biaya pendaftaran	Ada biaya pendaftaran dan biaya ukur

Syarat-syarat untuk mendapatkan fasilitas KPR-BTN, yaitu: Fotokopi KTP pemohon, Fotokopi Kartu Keluarga pemohon, Fotokopi surat nikah, Slip gaji terakhir pemohon (suami/istri) yang dilegalisir, Bukti penghasilan lain, Pas foto 3x4 (1 lembar), NPWP pribadi, Fotokopi rekening tabungan 3 bulan terakhir, Fotokopi KTP penjual, Fotokopi IMB, Surat penawaran harga rumah.

Proses perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di kabupaten Tabanan yang dikuasakan kepada notaris dan PPAT oleh ketiga puluh dua responden yaitu:

- 1) Permohonan pengajuan kredit selesaikan terlebih dahulu. Apabila pengajuan kredit diterima oleh pihak bank, developer memanggil konsumen untuk melakukan realisasi kredit serta pembuatan akta jual-beli dikantor notaris. Proses selanjutnya yaitu mengajukan permohonan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan.
- 2) Notaris menyerahkan formulir permohonan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas rumah tinggal dan seluruh persyaratan yang ditentukan dalam KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan (loket II) yaitu:

- a. Sertifikat hak guna bangunan asli.
 - b. Akta jual beli
 - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - d. Fotokopi identitas pemohon.
 - e. Fotokopi identitas kuasa, Surat pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan hak milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai hak milik atas tanah untuk tempat tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang luas seluruh bidangnya tidak lebih dari 5000 (lima ribu) m².
- 3) Loker II (loket penerimaan dokumen permohonan) memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas, apabila tidak lengkap dikembalikan lagi kepada pemohon untuk dilengkapi. Apabila dinyatakan lengkap maka akan diberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan surat perintah setor (SPS) sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 2 ayat 2 KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.
 - 4) Loker II menyerahkan STTD dan SPS beserta dokumen permohonannya ke loket III yaitu loket pembayaran. Luas tanah yang kurang dari 200m² tidak dikenakan uang pemasukan. Pemohon hanya membayar uang pendaftaran sebesar Rp. 25.000,-.
 - 5) Pemohon melakukan pembayaran di loket III sesuai dengan SPS dan petugas loket III memberikan kwitansi pembayaran. Kwitansi tersebut diserahkan ke loket II dan oleh petugas loket II diberikan tanda terima pendaftaran.
 - 6) Petugas loket III menyerahkan dokumen ke petugas pengolahan data untuk dilakukan pengerjaan perubahan sertipikat hak guna bangunan menjadi hak milik disertai dengan kegiatan lain yaitu pengonsepan, koreksi dan validasi, penomoran hak. Selanjutnya diteruskan kepada Kepala Sub pendaftaran hak dan informasi untuk diperiksa dan diteliti.
 - 7) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan menandatangani sertipikat dan buku tanah. Berkas permohonan dikembalikan kepada petugas pengolahan data untuk distempel/cap kantor pertanahan kemudian dikirim ke loket IV.

- 8) Notaris dan PPAT mengambil sertipikat di loket IV. Petugas loket IV memberikan bukti penyerahan sertipikat yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya.

Notaris-PPAT menyerahkan sertipikat tersebut kepada petugas kredit bank BTN. Dokumen tersebut dijadikan sebagai jaminan terhadap kredit yang dimohonkan dan akan dikembalikan kepada pemohon pada saat kredit lunas.

Kendala dalam melakukan proses perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik atas rumah tinggal di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali

Dalam pelaksanaan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan ada 3 kendala yang dihadapi oleh para responden yaitu biaya, waktu dan permohonan pengajuan kredit yang berbelit-belit.

pelaksanaan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan untuk rumah tinggal di kabupaten tabanan paraKonsumen/Responden dalam membeli rumah tinggal dikenakan biaya tambahan selain biaya rumah tinggal yaitu sebesar Rp 1.000.000,- yang tidak sesuai dengan biaya yang telah ditentukan dalam Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP) yaitu sebesar Rp 25.000,- untuk permohonan tanpa ganti blanko.

Standar waktu dan biaya telah ditetapkan sesuai denganPeraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP). Berdasarkan Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP) perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik dengan ganti blanko dan tanpa ganti blanko waktunya 7 hari sedangkan di lapangan waktu yang dibutuhkan 30 hari. Ketidakpastian waktu ini disebabkan karena banyaknya tugas Kantor Pertanahan yang tidak diimbangi dengan jumlah petugas sehingga proses permohonan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas rumah tinggal di Kabupaten Tabanan tersebut tidak dapat dilakukan seketika sehingga waktu 7 hari yang telah ditentukan dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) tidak dapat diterapkan dengan baik.

Dalam mengajukan kredit banyak persyaratan yang harus dipenuhi dan proses yang berbelit-belit. Proses yang panjang tersebut disebabkan karena bank dalam memberikan kredit kepada pemohon menghindari adanya kredit macet oleh karena itu dalam memberikan kredit kepada masyarakat harus secara selektif.

KESIMPULAN

Pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal. ke tiga puluh dua responden yang melakukan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal telah dikabulkan sehingga ketiga puluh dua responden tersebut menjadi subyek hak milik atas tanah yang merupakan perubahan dari hak guna bangunan.

Kendala-kendala yang dihadapi oleh para responden berkaitan dengan biaya tambahan yang dikeluarkan konsumen selain biaya rumah tinggal, waktu yang diperlukan lebih lama dari waktu yang telah ditentukan dan permohonan pengajuan kredit yang berbelit-belit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum I : Pemberian Hak Atas Tanah Negara)*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, cetakan ketiga, Sinar Grafika, Jakarta.

Kartini Muljadi, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, cetakan ketiga, Kencana, Jakarta.

Sitorus, Oloan, 1995, *Hak Atas Tanah dan Kondominium*, cetakan kedua, Dasamedia Utama, Jakarta.

Peraturan peraturan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (LN RI No. 104 / 1960 / TLN No. 2043).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS Dan RS.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS dan RS.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS dan RS Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997

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