



**IMPLEMENTASI REGULASI TENTANG PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN  
( HGB ) MENJADI HAK MILIK ( HM ) UNTUK RUMAH TEMPAT TINGGAL  
DI KOTA SEMARANG**

Wienda Dhamesti\*, Ana Silviana, Sukirno

Hukum Perdata Agraria

Abstract

*Article 1 verse 1 decision of the minister of agrarian affairs / head of national land agency No. 6 1998, concerning the granting of property rights over land to home living. The purpose of this research is to find out and analyse the implementation of the regulation about the improvement of building use rights to households and dwellings into property rights in the Semarang city. And the obstacles encountered in the ground for adwelling house. The approach method used in this research is the empirical juridical research, specification research is descriptive analytical. A method of analysis of data used are qualitative analysis method. From the research found that implementation has some constraints. the first in the applicant's right to make improvements often lacking understanding of the process, cost, and condition. the second minimum cooperation between National Land Agency and neighborhood parties, and the last, yhe applicant was less active in supplementing the terms needed in the improvement of land rights. Esults of the research implementation regulation of building use rights over the land to become residential property in Semarang City based on the decisionof the mnister of agrarian affairs / head of national land agency No. 6 1998, concerning the grant rights belonging to the ground for residence. Is good and smoothly run by communities in the city of Semarang, for there are many people raise the status of home addressess of the beneficial building become their property and they improve it before its term has exhausted. Although there are still some problems / deficient in implementation. Il have been done by following the procedurere gardimg the improvement of the prevalling land rights.*

***Keyword : The Implementation Of Improved Building Use Rights Into Property Rights***



## **I. Pendahuluan**

Masalah perumahan merupakan suatu masalah yang rumit dan sangat kompleks, karena meyangkut banyak hal seperti keadaan sosial ekonomis masyarakat bermacam-macam hal lagi yang kesemuanya itu tidak dapat dilepaskan satu dengan yang lainnya. Kebutuhan akan tempat yang dapat dipergunakan untuk berteduh bagi manusia merupakan suatu kebutuhan yang primer disamping kebutuhan akan sandang dan pangan. Undang - undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai sumber hukum tanah nasional, dalam perkembangannya hukum tanah tersebut banyak mengalami kritik dan tantangan terutama mengenai peraturan pelaksanaan UUPA yang masih belum terwujud.<sup>1</sup>

Untuk memberikan kemudahan khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah maka pemerintah mengeluarkan suatu kebijakan berupa keputusan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. KMNA/Ka BPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Rumah Tinggal yang merupakan kebijakan menyeluruh terhadap rumah tinggal kepunyaan perseorangan WNI yang luasnya 600m<sup>2</sup> atau kurang yang masih berstatus HGB atau Hak Pakai.

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

## **II. Perumusan Masalah**

Berkaitan dengan latar belakang permasalahan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang

---

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara regulasi dan implementasi*, (Jakarta : Kompas, 2005), hal 1.

akan dibahas dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana implementasi peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tempat tinggal menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di Kota Semarang ?
2. Apakah hambatan-hambatan dari implementasi terhadap rumah tempat tinggal di Kota Semarang masih berstatus Hak Guna Bangunan ?

### III. Metode Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu penelitian ini meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi objek penelitian yaitu Implementasi Regulasi Tentang Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Untuk Rumah Tempat Tinggal Menjadi Hak Milik (HM) Di Kota Semarang.

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analitis. Penelitian Deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk

melukiskan tentang sesuatu hal ini di daerah tertentu dan pada saat tertentu.<sup>2</sup> Dalam penelitian ini, deskriptif yaitu menggambarkan secara jelas mengenai Tinjauan atas Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal pada situasi atau area populasi tertentu yang bersifat factual secara sistematis dan akurat.

Analitis mengandung makna pengelompokan, mengolah, menghubungkan dan membandingkan aspek-aspek mengenai tinjauan atas Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal secara teori dan praktek. Tujuan digunakan spesifikasi analitis adalah untuk melukiskan kenyataan atau realitas sosial yang kompleks dan mengembangkan objek pokok permasalahan, sehingga relevansi sosiologis dapat tercapai.

Objek penelitian adalah keadaan ( *attributes* ) dari suatu benda, orang atau keadaan yang menjadi pusat perhatian atau sasaran penelitian, sifat keadaan dimaksud

---

<sup>2</sup> Bambang Waluyo, *op.cit.*, hal. 8-9.



berupa sifat, kuantitas, dan kualitas ( benda, orang, dan lembaga ), bisa berupa perilaku, kegiatan, pendapat, pandangan penilaian, sikap pro-kontra atau simpati–simpati, keadaan batin, dan sebagainya. ( orang ) bisa pula berupa proses dan sebagainya ( lembaga )<sup>3</sup>. Objek penelitian ini adalah mengkaji tentang Tinjauan atas Peningkatan Hak Guna Bangunan ( HGB ) Untuk Rumah Tempat Tinggal Menjadi Hak Milik ( HM ).

Subjek penelitian adalah sesuatu , baik orang, benda ataupun lembaga ( orang ) yang sifat keadaanya ( atribut ) akan diteliti. Dengan kata lain

Dalam menganalisis dan penulis menggunakan analisis *kualitatif*, yaitu data yang diperoleh dipilih dan disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif guna mendapatkan deskripsi tentang perolehan peningkatan HGB menjadi HM untuk rumah tempat tinggal selanjutnya disusun sebagai karya

ilmiah dalam bentuk penulisan hukum.

Penelitian kualitatif sifatnya *induktif*. Penelitian kualitatif tidak dimulai dari deduksi teori, tetapi dimulai dari lapangan yakni fakta empiris. Peneliti terjun ke lapangan, mempelajari suatu proses atau penemuan yang terjadi secara alami, mencatat, menganalisis, menafsirkan dan melaporkan serta menarik kesimpulan-kesimpulan dari proses tersebut.

#### **IV. Pembahasan**

##### **1. Implementasi Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kota Semarang**

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi oleh peneliti dapat dijabarkan sebagai berikut :

“Implementasi peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kota Semarang, dapat dilihat dengan sasaran kebijakan yang dikeluarkan pemerintah dengan penerima manfaat kebijakan. Artinya, apabila isis kebijakan yang dikeluarkan dapat

---

<sup>3</sup> Amirin, Tatang M. ( 2009 ). “*Subyek Penelitian, responden penelitian, dan informan ( narasumber ) penelitian.*” Tatangmanguny.wordpress.com



memberikan manfaat yang baik bagi masyarakat penerima kebijakan maka kebijakan / peraturan tersebut dianggap berhasil. Sebaliknya, apabila Masyarakat menganggap bahwa peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah tidak cukup efektif maka kebijakan tersebut dianggap gagal. ( Hasil Wawancara dengan Hartoyo SH., Kasubsi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah pada tanggal 5 September 2013 ).”

Rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan dan karena itu untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi warga negara Indonesia perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri, dan berhubung dengan itu meningkatkan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Keputusan itu merupakan pernyataan hapus secara umum Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan warga negara Indonesia, yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang, dan sekaligus penetapan pemberian

Hak Milik atas tanah tersebut secara umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) UUPA. Pemegang hak yang bersangkutan dapat langsung mendaftarkan Hak Milik tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kota. Dengan diajukan permohonan pendaftaran itu yang bersangkutan dianggap juga telah mengajukan permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1). Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota wajib mendaftarkan Hak Milik tersebut yang disertai dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam keputusan ini dan dilarang membebankan persyaratan lainnya. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi wajib memantau dan mengawasi agar ketentuan dipatuhi dan pelayanan berjalan lancar.<sup>4</sup>

## **2. Hambatan-hambatan dalam Implementasi Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kota Semarang**

---

<sup>4</sup> Hasan Warga Kusumah, *Hukum Agraria I* ( Jakarta : Gramedia Pustaka, 1995 ). hal 96

Didalam pelaksanaan peningkatan hak atas tanah seringkali terdapat hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan pihak yang akan mengajukan peningkatan hak atas tanah.

Hambatan dalam implementasi yang dihadapi oleh masyarakat adalah :

a. Dalam melakukan peningkatan hak seringkali pemohon kurang mengerti tentang prosedur mengenai peningkatan hak tersebut yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai peningkatan hak tersebut, seperti dalam biaya, syarat – syaratnya, kegunaan atau manfaat dari peningkatan hak tersebut.

b. Kendal a yang kedua adalah dikarenakan kurangnya atau minimnya kerjasama antara pihak BPN dan pihak kelurahan, sehingga sering menyulitkan pihak pemohon dalam melakukan peningkatan hak.

c. Kendal a yang ketiga seringkali pihak pemohon kurang aktif didalam melengkapi syarat – syarat yang dibutuhkan dalam melaksanakan peningkatan hak atas tanah.

Masyarakat didalam melakukan peningkatan hak atas tanah dengan berdasarkan pertimbangan – pertimbangan bahwa Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak yang lain kemudian setelah ditingkatkan hak atas tanahnya, tanah tersebut mempunyai nilai jual yang lebih tinggi.

Semua pengajuan peningkatan hak atas tanah pasti diberikan selama berkas tidak bermasalah dan tanahnya dipergunakan untuk rumah tinggal maka pengajuan peningkatan hak diberikan, tetapi apabila tanahnya dipergunakan untuk usaha atau tanahnya terkena blokir oleh pihak lain ataupun kondisi lapangan masih berupa tanah kosong maka tidak dapat diberikan Hak Milik.



**V.**

**Penutup**

prosedur mengenai peningkatan hak atas tanah yang berlaku.

**up**

**Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang diatas, akhirnya penelitian sampai pada kesimpulan sebagai berikut :

Didalam melakukan peningkatan hak atas tanah memerlukan persyaratan tertentu antara lain :

1. Implementasi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, sudah baik dan lancar dijalankan oleh masyarakat di Kota Semarang, karena sudah banyak masyarakat yang sudah meningkatkan status tanah rumah tinggalnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan mereka meningkatkannya sebelum jangka waktunya habis ( sebelum 20 tahun ) walaupun masih terdapat beberapa permasalahan / kekurangan. Semua telah dilaksanakan dengan mengikuti

- a. Sertipikat asli;
- b. Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan ( IMB ) / PM 1 yaitu keterangan dari Kelurahan untuk Ijin Mendirikan Bangunan ( IMB );
- c. Pajak Bumi dan Bangunan yang asli dan fotocopy tahun terakhir;
- d. Formulir pendaftaran.
- e. Membayar biaya pendaftaran sebesar Rp 25.000,-
2. Dalam Implementasinya terdapat beberapa hambatan / kendala, yaitu :
  - a. Dalam melakukan peningkatan hak seringkali pemohon kurang mengerti tentang prosedur

mengenai peningkatan hak tersebut yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai peningkatan hak tersebut, seperti dalam biaya, syarat – syaratnya, kegunaan atau manfaat dari peningkatan hak tersebut.

- d. Kendal a yang kedua adalah dikarenakan kurangnya atau minimnya kerjasama antara pihak BPN dan pihak kelurahan, sehingga sering menyulitkan pihak pemohon dalam melakukan peningkatan hak.
- e. Kendal a yang ketiga seringkali pihak pemohon kurang aktif didalam melengkapi syarat – syarat yang dibutuhkan dalam melaksanakan peningkatan hak atas tanah.

### **Saran**

1. Pihak BPN seharusnya menerbitkan pedoman pelayanan mengenai peningkatan hak yang didalamnya berisi mengenai persyaratan – persyaratan

didalam melakukan peningkatan hak atas tanah, biaya pelayanan, dan lamanya pengurusan peningkatan hak tersebut, didalam bentuk buku pedoman, selebaran pengumuman atau melalui media informasi lainnya.

2. Diperlukan tertib administrasi di Kantor Kecamatan setempat, karena di Kantor Kecamatan masalah pertanahan tidak mendapatkan cukup perhatian, hal ini terbukti dari minimnya pengetahuan aparat Kecamatan terhadap kepemilikan tanah oleh penduduk didaerah masing – masing dan hak atas tanahnya. Seharusnya pihak aparat Kecamatan melakukan pencatatan secara sistematis terhadap tanah – tanah di daerah termasuk penduduk yang melakukan perubahan hak atas tanah sehingga dapat diketahui secara pasti mengenai jumlah perubahan hak dan kepemilikan secara terperinci.
3. Pihak BPN harus melakukan





penyuluhan – penyuluhan  
kesetiap Kecamatan untuk  
memberi pengetahuan kepada  
masyarakat akan pentingnya  
perubahan atau peningkatan hak  
atas tanah, dan selain itu juga  
agar masyarakat dapat mengerti  
prosedur dari proses peningkatan  
hak tersebut.

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

## **VI. Daftar**

### **Pustaka**

#### **Buku**

Amirin, Tatang M. ( 2009 ).  
*“Subyek Penelitian, responden  
penelitian, dan informan  
(narasumber) penelitian.”*  
Tatangmanguny.wordpress.  
com

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas  
Tanah dan Pendaftarannya, (*  
*Jakarta : sinar Grafika, 2007 ).*

#### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang – undang Hukum  
Perdata,