

**SKRIPSI**

**PROSEDUR PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK  
(Studi di BPN Kota Mataram)**

**Untuk memenuhi salah satu persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram**



**OLEH :**

**Desi Nurmala Sari  
616110020**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
MATARAM  
2020**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**PROSEDUR PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK  
(Studi di BPN Kota Mataram)**



**OLEH**  
**Desi Nurmala Sari**  
**616110020**

Menyetujui;

**Pembimbing I**

**Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M**  
**NIDN. 0822098301**

**Pembimbing II**

**Edi Yanto, SH., MH**  
**NIDN. 0809058503**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH  
TIM PENGUJI**

**Pada Senin 27 Januari 2020**

Oleh

**DEWAN PENGUJI**

**KETUA**  
**Rena Aminwara, SH., M.Si**  
**NIDN. 0828096301**

**ANGGOTA I**  
**Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M**  
**NIDN. 0822098301**

**ANGGOTA II**  
**Edi Yanto, SH., MH**  
**NIDN. 0809058503**

Mengetahui:  
Fakultas Hukum  
Muhammadiyah Mataram  
Dekan,



**RENA AMINWARA, SH., M.Si**  
**NIDN. 0828096301**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desi Nurmalia Sari

NIM : 616110020

Alamat : BTN Kekalik Baru Kota Mataram

Bahwa skripsi yang berjudul **“Prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi di BPN Kota Mataram)”** Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

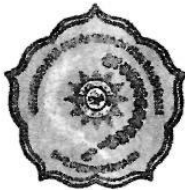
Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum

Mataram, 16 Januari 2020  
Yang membuat pernyataan,



**Desi Nurmalia Sari**  
**616110020**





UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [upt.perpusummat@gmail.com](mailto:upt.perpusummat@gmail.com)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desi Nurmala Sari  
NIM : 616110020  
Tempat/Tgl Lahir : Sumbawa Besar, 23 Desember 1997  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
No. Hp/Email : 085333457356  
Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  .....

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak  
Milik (Studi di BPN Kota Mataram)

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 17 Februari 2020

Penulis



NIM. 616110020

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904

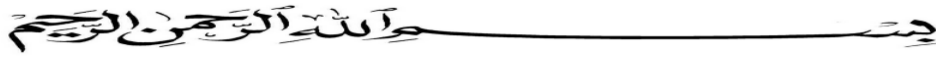
## MOTTO

Orang-orang hebat di bidang apapun bukan baru  
bekerja karena mereka terinspirasi, namun mereka  
menjadi terinspirasi karena mereka lebih suka bekerja.  
Mereka tidak menyia-nyiakan waktu untuk menunggu

inspirasi



## PERSEMBAHAN



1. Terimakasih Kepada kedua orang tua ku Bapak (Syihabuddin) dan Ibunda ku (Sri Melani) Tercinta yang tak pernah lelah membesarkan ku dengan penuh kasih sayang, serta memberi dukungan, perjuangan, motivasi dan pengorbanan dalam hidup ini.
2. Terimakasih Kepada adik-adikku (Dwi Setia Adjie Putra dan M. Akbar Adzani) yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hariku dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
3. Terimakasih untuk seluruh keluarga besar saya, khususnya om dan tante saya (iik dan ade) yang sudah membantu saya dalam mengerjakan tugas akhir ini.
4. Terimakasih Kepada sahabatku (Titah Ulan Dayanti) yang sudah menemani selama belasan tahun hingga saat ini, dan yang selalu memberi semangat dan kasih sayangnya.
5. Terimakasih Kepada wanita-wanita hebat (Ayu Permata Lestari, Vivi Ulfiani, Nurpazila, Anita Bima Yanti, Kiki Intan Berliani, Baiq Ayunda, Diahsita Maharani, Dewi Ayulandari, Resta Ayu, Dyah Lena, Dausiah, Yayas, Nursiani, Puspa, Nuro) yang selalu memberi semangat serta kasih sayangnya.
6. Terimakasih Kepada laki-laki tangguh (Andri Putra Jaya, Iqbal Ramdani, Isnan, Azam, Kamarudin, Akbar Afrizal, Belen, Yudi, Imam, Lanov, Naufal, M.fadillah, Rangga, Ilham, Iyang, Fauzi, Yoris, Kafri, Faisal, Didan, Danet, Indra) yang selalu mengisi hari-hariku dengan canda tawa.
7. Terimakasih Kepada anak-anak kos pink (Dini Aulia, Demy Afiya, Nanda Gusfira, Nia Widya, Ririn Voni dll) yang sudah menemani hari-hariku selama dikos.
8. Dan terimakasih kepada Universitas Muhammadiyah Mataram, rekan-rekan saya di Fakultas Hukum serta rekan-rekan Kuliah Kerja Nyata (KKN) dan penduduk di Dusun Teluk Kombal, Pemenang Barat, kalian luar biasa.

## PRAKATA

Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi di BPN Kota Mataram)”**.

Dalam hal ini penulis ingin mengucapkan banyak-banyak terimakasih untuk kedua orang tua tercinta yang tak pernah bosan dan tetap bersabar mendidik, membesarkan, memberi dukungan, semangat dan selalu senantiasa mendoakan penulis.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan berbagai pihak kepada penulis. Oleh

karenanya, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd Ghani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram,.
2. Ibu Rena Aminwara, SH., M.S.i, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq, S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, sekaligus sebagai Pembimbing Pertama.
4. Ibu Anies Prima Dewi. SH., MH selaku Kaprodi. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Bapak Edi Yanto, SH., MH selaku Pembimbing Kedua. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
6. Terimakasih Kepada Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Muhammadiyah Mataram yang telah memberikan ilmu, membimbing penulis dan motivasi.
7. Terimakasih kepada ke dua orang tua yang selalu meberikan bantuan, dukungan, serta doa tiada henti serta setiap hari menanyakan kapan wisuda sehingga memberikan suatu motivasi dan semangat bagi penulis.



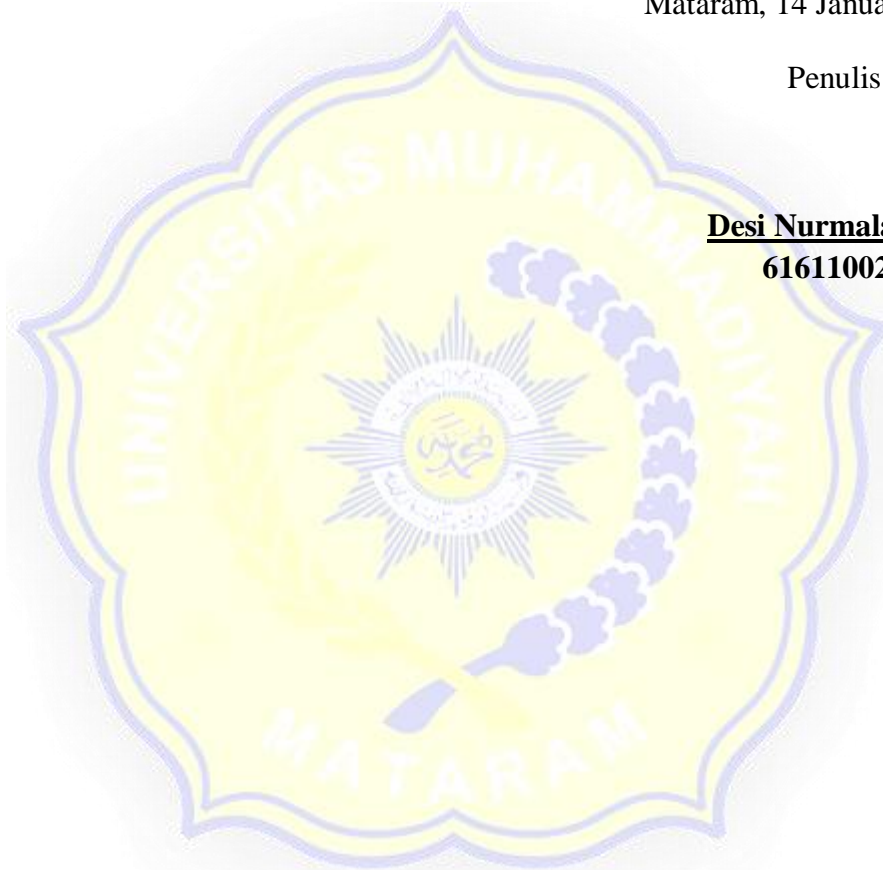
8. Terimakasih Kepada kepala BPN Kota Mataram serta pihak terkait dalam penulisan ini yang sudah turut berpartisipasi dalam penulisan skripsi ini.

Dengan kerendahan hati penulis menerima kritik dan saran yang membangun sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya

Mataram, 14 Januari 2020

Penulis

**Desi Nurmala Sari**  
**616110020**



## ABSTRAK

Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Masalah yang dikaji dalam tugas akhir ini adalah (1) Bagaimana pengaturan tentang peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik? (2) Bagaimana pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di BPN Kota Mataram? Jenis penelitian adalah normatif dan empiris dengan pendekatan yaitu (1) pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan empiris. Teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan studi kepustakaan, sedangkan analisis data dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengaturan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatur dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Tentang Hak Milik atas tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana, Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas Rumah Tinggal. Pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di BPN Kota Mataram yaitu pemohon harus melampirkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk ditingkatkan, melampirkan surat bukti pelunasan harga tanah yang bersangkutan. Kemudian melengkapi dokumen sebagai bukti yaitu surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan, surat ijin mendirikan bangunan, surat permohonan serta fotocopy KTP/Identitas pemilik hak.

***Kata Kunci : Prosedur, Peningkatan, Hak guna bangunan, Hak milik***

## ABSTRACT

This research deals with the process of increasing the Right to Build into Property Rights. The problems examined in this study are: 1) What are the arrangements regarding increasing the status of Building Use Rights to Ownership Rights? 2) How to improve the status of Building Use Rights into Ownership Rights in the City of Mataram? This type of research is normative and empirical with the approach to legislation, conceptual approach, and empirical approach. Data collection techniques include interviews and library research, while data analysis uses descriptive qualitative analysis.

The results of this study indicate that increasing the status of Building Use Rights to Ownership Rights is regulated in the Decree of the Minister of Agrarian / Head of the National Land Agency Number 9 of 1997 concerning Land Ownership for Very Simple and Simple Houses, Decree of the Minister of Agrarian / Head of the National Land Agency Number 2 Year 1998 concerning the Granting of Ownership Rights for Dwellings that had been purchased by Government Servants from the Government, Decree of the Head of the National Land Agency Number 6 of 1998 concerning Granting of Ownership Rights over Residential Houses. Improvement of the status of Building Use Rights to Ownership Rights in the City of Mataram is carried out under the following conditions: 1) The applicant must attach a certificate of Building Use Rights that is requested to be upgraded; 2) Applicant encloses proof of payment of the relevant land price; 3) Then the applicant completes the documents as evidence, i.e. a statement from the Head of the Village or *Kelurahan*, a permit to build a building, a request letter, and a photocopy of KTP or identity of the owner of the right.

Keywords: procedure, improvement, building rights, property rights

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
D. Orisinalitas Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Hak Atas Tanah.....	8
B. Jenis-jenis Hak Atas Tanah.....	10
1. Hak Milik .....	10
2. Hak Guna Bangunan.....	15
3. Hak Guna Usaha.....	26
4. Hak Pakai .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian.....	35
B. Metode Pendekatan .....	35
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum dan Data.....	36
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data.....	38
E. Analisis Bahan Hukum dan Data .....	38
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Mataram .....	39
B. Pengaturan Peningkatan Status Hak Atas Tanah .....	40



C. Prosedur Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	48
<b>BAB V PENTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	55
B. Saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah atau lahan adalah suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam melangsungkan kehidupannya. Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan dan sumber kesejahteraan bagi manusia. Pengertian ini memberikan makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup membutuhkan tanah atau lahan, baik digunakan sebagai tempat untuk tinggal, tempat untuk bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya, sementara persediaan lahan yang ada sangat terbatas.<sup>1</sup>

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali, 1992, hlm. 22.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm.18.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan.<sup>3</sup>

Oleh karena itu, terkait dengan hak-hak penguasaan tanah tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 4 UUPA yang menyatakan:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana 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.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk keputusan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), antara lain:

- a. Hak Milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm.84.

- f. Hak Membuka hutan;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebut dalam pasal 53.<sup>4</sup>

Diantara hak-hak atas tanah yang disebutkan di atas dalam penelitian ini akan mengkaji mengenai hak bangunan. Hak bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan merupakan hak yang memiliki batasan waktu sehingga para pemegang Hak Guna Bangunan harus memperpanjang lagi jangka waktunya. Perpanjangan jangka waktu hak bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 27 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan permohonan perpanjangan waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya.

Apabila subyek dari pemegang Hak Guna Bangunan tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan terhadap Hak Guna Bangunan tersebut maka akan menimbulkan konsekuensi hukum yaitu berupa hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan:

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm.1



- 1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah menjadi tanah Negara.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan
- 3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atau tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

Namun dalam prakteknya ternyata ada ditemukan beberapa subyek pemegang Hak Guna Bangunan yang belum melakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik. Dan oleh lembaga yang berwenang menerima permohonan peningkatan hak tersebut dengan melewati beberapa tahapan. Selanjutnya melahirkan status Hak Milik. Berdasarkan inilah penulis tertarik untuk mengangkat beberapa masalah berkaitan dengan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan tentang peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?
2. Bagaimana pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di BPN Kota Mataram?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dengan diadakannya penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pengaturan tentang peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- b. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di BPN Kota Mataram.

## 2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dengan diadakannya penelitian ini adalah:

- a. Secara akademis untuk memenuhi persyaratan mencapai strata satu (S1) program studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
- b. Secara teoritis manfaat penelitian ini yaitu untuk mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang hukum agrarian, khususnya dalam kaitannya dengan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang jangka waktunya telah berakhir.
- c. Secara praktis manfaat penelitian ini yaitu memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya bagi para pemegang Hak Guna Bangunan yang akan melakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik.

#### D. Orisinalitas Penelitian

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Kesimpulan
1.	Widiyanti	Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kota Semarang	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimanakah pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang?</li> <li>2. Kendala-kendala apakah yang dihadapi dalam rangka pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembatasan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah negara oleh Kantor Pertanahan adalah : untuk setiap bidang tanah yang dimohonkan luasnya tidak boleh lebih dari 2000 M<sup>2</sup>.</li> <li>2. Sekarang masih banyak masyarakat yang belum meningkatkan hak atas tanahnya karena disebabkan ada beberapa kendala yang dihadapi masyarakat bahwa masyarakat belum semuanya memegang sertipikat yang aslinya dan Hak Milik untuk rumah tinggal diberikan kepada tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.</li> </ol>
2.	Ida Retnoningtyas	Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Menjadi Hak Milik Di Kabupaten Kudus	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus?</li> <li>2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dari prosedur pelaksanaan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaksanaan peningkatan Hak Atas Tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus berjalan dengan baik dan lancar, walaupun masih terdapat beberapa permasalahan/kekurangan. Semua telah dilakukan dengan mengikuti prosedur mengenai peningkatan hak atas tanah yang berlaku.</li> </ol>

			<p>peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?</p> <p>3. Bagaimana mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dari prosedur pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik?</p>	
3.	Ratna Febriany	Tinjauan Yuridis Terhadap Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik	<p>1. Bagaimanakah proses peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa?</p> <p>2. Faktor-faktor apakah yang menjadi hambatan bagi masyarakat dalam peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas Rumah tinggal?</p>	<p>1. Pada proses peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat memenuhi syarat yaitu, surat permohonan hak yang telah dilegalisir, surat kuasa dll.</p> <p>2. Faktor yang menghambat bagi masyarakat dalam peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu kurang mengertinya mengenai prosedur dan tata cara serta syarat yang harus dipenuhi dalam meningkatkan status hak tanah tersebut.</p>



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hak Atas Tanah**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai tanah dari Negara atas tanah 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-orang lain serta badan-badan hukum.” Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikmo Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:<sup>5</sup>

##### **a. Wewenang Umum**

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) UUPA).

---

<sup>5</sup> Soedikno Mertokusumo Selanjutnya Disebut Sudikno Mertokusumo – 1, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988, hlm. 445.

## **b. Wewenang Khusus**

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>6</sup>

Adapun macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.  
Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Akan tetapi, hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 446.

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Namun sekedar menyesuaikan dengan sistematika Hukum Adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat *limitative*, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara.  
Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Pakai atas Tanah Negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.  
Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

## **B. Jenis-jenis Hak Atas Tanah**

### **1. Hak Milik**

#### **a. Pengertian Hak Milik**

Hak milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah

dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Ketentuan Pasal 6 yaitu tanah berfungsi sosial.

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu:

- 1) Dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian pada orang lain;
- 2) Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya;
- 3) Adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum; dan
- 4) Tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> *Op.Cit*, Urip Santoso, hlm.89-93



**b. Subyek Hak Milik**

Menurut Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 21 Ayat (1) dan Ayat (2), yang dapat memiliki hak milik adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah seperti yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu:
  - a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara
  - b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor.79 Tahun 1958 (Lembar Negara 1958 No.139)
  - c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian Agraris setelah mendengar Menteri Agama
  - d) Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia selain Warga Negara Indonesia tunggal. Dengan ketentuan yang demikian berarti seseorang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Agar hak milik dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan Warga Negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tersebut.<sup>8</sup>

**c. Terjadinya Hak Milik**

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana Pranada Media Group, 2005, hlm.91.

1) Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh ketua adat. Kemudian yang dimaksud oleh lidah tanah adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadi Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.

2) Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak Milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

3) Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya.

#### **d. Peralihan Hak Milik**

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>9</sup>

- 1) Beralih, artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

- 2) Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

---

<sup>9</sup> *Op.Cit*, Urip Santoso, hlm.93-97

Peralihan hak milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

#### **e. Hapusnya Hak Milik**

Ketentuan yang mengatur hapusnya hak milik dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 27 UUPA No.5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara:
  - a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
  - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - c. Karena ditelantarkan
  - d. Karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2)
- 2) Tanahnya musnah  
Hak milik atas tanah bersumber kepada keberadaan tanah tersebut, termasuk hak milik atau tanah bersumber pada keberadaan suatu eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu. Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh Negara. Maka demi hukum hak atas tanah oleh Negara menjadi hapus termasuk hak milik atas tanah menjadi hapus.<sup>10</sup>

### **2. Hak Guna Bangunan**

#### **a. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA. Pengaturan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai 40 UUPA. Menurut Pasal 35 Ayat (1) Undang-

---

<sup>10</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Cet. 3, Ed. 1, Jakarta: Kencana, 2005, hlm.140.

Undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan harus diajukan selambat lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut.

#### **b. Subyek Hak Guna Bangunan**

Menurut Pasal 36 Ayat (1) UUPA, yang dapat memegang Hak Guna Bangunan ialah:

- 1) Warga Negara Indonesia  
Hanya WNI saja yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan sedangkan orang asing tidak dapat mempunyai Hak Guna Bangunan.
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.  
Badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan hanya badan-badan yang sama seperti ketentuan tentang badan hukum yang menjadi subyek hukum hak milik.

Dalam Pasal 36 Ayat (2) orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat. Dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Hal ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam waktu satu tahun, maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain akan dipindahkan.



**c. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan**

Ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menentukan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:<sup>11</sup>

- 1) Tanah Negara
- 2) Tanah Hak Pengelolaan
- 3) Tanah Hak Milik

**d. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996. Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara

Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah:

---

<sup>11</sup> Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Citra Aditya Bakti.1997, hlm. 24-25

- a. Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

## 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

## 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, dan tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun atas kesepakatan pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Jaminan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan. Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan. Dalam hal pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi. Persetujuan untuk

memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan (Pasal 28 PP No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah).

#### e. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

##### 1) Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun

1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak:

- a. Menguasai dan menggunakan tanah selama waktu tertentu;
- b. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- c. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
- d. Membebani dengan Hak Tanggungan.

##### 2) Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 30 dan pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:<sup>12</sup>

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik sesudah hak bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan;

<sup>12</sup> “Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman”, jurnal Hukum, 2017, hlm.4

- f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Guna Bangunan tersebut.

**f. Peralihan Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 35 Ayat (3) UUPA jo. Pasal 34 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996).

Hak Guna Bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya hal-hal sebagai berikut:

- 1) Adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
- 2) Surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
- 3) Bukti identitas para ahli warisnya; dan
- 4) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan. Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Penyertaan dalam modal perusahaan harus dibuktikan dengan akta PPAT;

- 5) Lelang, dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.

**g. Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang diubah oleh Pasal 4, Pasal 8, dan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Tertentu. Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.



## 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2011. Prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya, diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996).

## 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah (Pasal 24 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996). Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

#### **h. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 40 UUPA, dan dipertegas dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996. Bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan karena:

- 1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
  - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
  - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan;
  - c. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Hak Guna Bangunannya dicabut;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.<sup>13</sup>

Selain dijelaskan dalam Pasal 35, hapusnya Hak Guna Bangunan juga dijelaskan dalam Pasal 36 yang berbunyi sebagai berikut :

---

<sup>13</sup> *Op.Cit*, Urip Santoso, hlm.111-116

- 1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- 3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.<sup>14</sup>

#### **i. Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah negara. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemilik tanah (Pasal 36 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996).

Hapusnya Hak Guna Bangunan karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang diterbitkan surat keputusan yang bersifat *konstitutif*, sedangkan Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang Hak Guna Bangunan sebelum jangka waktu berakhir, dicabut Hak Guna

---

<sup>14</sup> “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah”, jurnal Hukum dan Kenotariatan Vol.3 No.2,2019,hlm. 358

Bangunannya, ditelantarkan, tanahnya musnah, dan pemegang Hak Guna Bangunan diterbitkan surat keputusan yang bersifat *deklaratoir*. Surat keputusan yang bersifat konstitutif adalah surat keputusan yang berfungsi sebagai pembatalan terhadap hak atas tanah dikarenakan tidak dipenuhinya kewajiban tertentu oleh pemegang hak atas tanah. Sifat konstitutifnya adalah hak atas tanah yang bersangkutan baru hapus dengan dikeluarkannya surat keputusan tersebut. Surat keputusan yang bersifat deklaratoir adalah surat keputusan yang berfungsi sebagai pernyataan tentang hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan. Surat keputusan ini untuk hapusnya hak atas tanah yang terjadi karena hukum.<sup>15</sup>

Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.
- 2) Dalam hal bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan diberikan ganti

---

<sup>15</sup> *Op.cit*, Boedi Harsono, hlm. 334-335

rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

- 3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
- 4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
- 5) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah tanah Hak pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

### **3. Hak Guna Usaha**

#### **a. Pengertian Hak Guna Usaha**

Menurut Pasal 28 Ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.



## **b. Subyek Hak Guna Usaha**

Yang dapat mempunyai (subyek hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 adalah :<sup>16</sup>

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Badan Hukum Indonesia)

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

## **c. Terjadinya Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat

---

<sup>16</sup> *Op.Cit*, Urip Santoso, hlm.101-104

untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya Hak Guna Usaha (Pasal 31 UUPA jo. Pasal 7 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996).

#### **d. Jangka Waktu Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Pasal 8 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu Hak Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbaharui paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten//Kota setempat. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha adalah :

- 1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

#### e. Hapusnya Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha hapus karena:<sup>17</sup>

- 1) Jangka waktunya berakhir
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanah musnah
- 7) Ketentuan dalam Pasal 30 Ayat (2)

#### 4. Hak Pakai

##### a. Pengertian Hak Pakai

Menurut Pasal 41 Ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada

---

<sup>17</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Ed.2, Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hlm.25-26

pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

#### **b. Subyek Hak Pakai**

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Khusus subyek Hak Pakai yang berupa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

#### **c. Terjadinya Hak Pakai**

Terjadinya Hak Pakai berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>18</sup>

- 1) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau

---

<sup>18</sup> *Op.Cit*, Urip Santoso, hlm.120-123

pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Bnetuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**d. Jangka Waktu Hak Pakai**

Pasal 41 Ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa Hak



Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49, jangka waktu Hak Pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

1) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

#### e. Hapusnya Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, Hak Pakai hapus karena :<sup>19</sup>

- 1) Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbaharui
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban pemegang Hak Pakai
  - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan Pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan
  - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- 4) Hak pakainya dicabut
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanahnya musnah

---

<sup>19</sup> <http://www.jurnalhukum.com/hak-pakai/>, Tanggal 07 November 2019 pukul 19.27

- 7) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak.



## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif (*doktrinal*) dan penelitian hukum empiris (*non doktrinal*). Pada penelitian hukum normatif, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>20</sup>

Sedangkan penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik secara verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>21</sup>

### **B. Metode Pendekatan**

Sesuai dengan jenis penelitian dalam skripsi ini, maka digunakan pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari atau menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam skripsi ini.

---

<sup>20</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, cet. 2, Jakarta:PT. Raja Grafindo, 2004, hlm.118

<sup>21</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm.280

- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang berhubungan dengan permasalahan dalam skripsi ini.
- c. Pendekatan Empiris yaitu pendekatan yang dilakukan untuk memahami bagaimana aturan hukum dilaksanakan dalam praktek di masyarakat.

### **C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum dan Data**

#### **1. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011



Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah tertentu.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari berbagai kepustakaan mengenai pendapat-pendapat para sarjana (doktrin), karya ilmiah lainnya yang terkait masalah dalam penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia dan kamus hukum.

## **2. Jenis dan Sumber Data**

### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama baik individu maupun majelis seperti hasil wawancara. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan karyawan BPN.

### **b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi perundang-undangan, yurisprudensi, hasil-hasil penelitian hukum, majalah/jurnal-jurnal hukum maupun pendapat para sarjana sesuai dengan topik penelitian.

## **D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data**

### **1. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan bahan hukum yang diarahkan kepada pencarian data informasi melalui dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, karya ilmiah jurnal, peraturan-peraturan, Undang-undang, buku-buku yang mengatur tentang apa yang dibahas pada penelitian ini.<sup>22</sup>

### **2. Teknik Pengumpulan Data**

Wawancara, yaitu penulis memperoleh data lapangan melalui wawancara secara langsung dengan para narasumber yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Dimana dalam wawancara ini dibutuhkan :

- 1) Informan, yaitu Pegawai Badan Pertanahan Nasional
- 2) Responden, yaitu Masyarakat

## **E. Analisis Bahan Hukum/Data**

Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu analisis dengan cara menggambarkan dan mengkaji kepustakaan dan data lapangan dalam bentuk pernyataan atau kata-kata dengan teliti dan sistematis, setelah itu melahirkan kesimpulan dengan cara deduktif, suatu kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus.

---

<sup>22</sup> [http://www.eprints.undip.ac.id/40985/3/BAB\\_III Metode Penelitian./](http://www.eprints.undip.ac.id/40985/3/BAB_III_Metode_Penelitian./), Tanggal 02 November 2019 pukul 23.07