

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK RUMAH TINGGAL DI KECAMATAN PATEBON
KABUPATEN KENDAL**



TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Mencapai Derajat Sarjana S-2

Program Studi

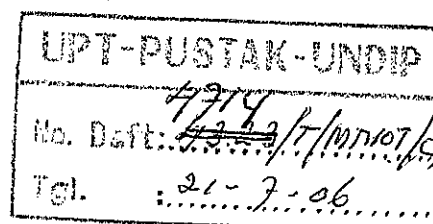
Magister Kenotariatan

Oleh

Wienar Mukti Asih, S.H.

B4B 003 163

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**



**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK RUMAH TINGGAL DI KECAMATAN PATEBON
KABUPATEN KENDAL**

Oleh

Wienar Mukti Asih, S.H.

B4B 003 163

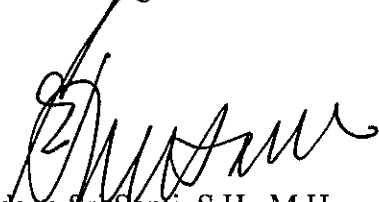
Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji

Tanggal 20 Desember 2005

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Mengetahui,

Pembimbing Utama



Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H.
NIP. 130 929 452

Ketua Program Studi



Mulyadi, S.H., M.S.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

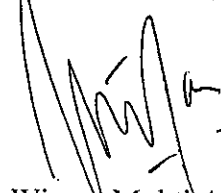
Saya yang bertandatangan di bawah ini, dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau yang belum diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dimana perlu.

Semarang, Desember 2005

Yang membuat pernyataan



Wienar Mukti Asih, S.H.

KATA PENGANTAR

Bismilallahirohmanirrohim.

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan hidayahNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tesis ini disusun dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh derajat S2, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dalam penulisan tesis ini data yang diambil oleh penulis berdasarkan pengumpulan data dari hasil penelitian yang penulis lakukan pada masyarakat Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal berkaitan dengan judul yang penulis ajukan.

Dalam hal ini pengalaman atau pengetahuan penulis masih serba kurang, maka dalam penyusunan tesis ini walaupun telah diusahakan dengan sebaik-baiknya namun dengan setulus hati penulis meyakini masih banyak kekurangan maupun kesalahan.

Penulis menyadari sebagai manusia tidak dapat lepas dari kesalahan-kesalahan. Namun atas jerih payah ataupun pengorbanan serta bantuan dari Bapak dan Ibu Dosen yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas dan tersusunlah tesis ini.

Atas bantuan tersebut maka penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, M.Sc, selaku Rektor Universitas Diponegoro;

2. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
3. Bapak Prof. IGN Sugangga, S.H., selaku mantan Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
4. Ibu Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, madukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini;
5. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum, selaku sekretaris Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
6. Tim Review proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
7. Para Guru Besar beserta Bapak / Ibu Dosen yang telah dengan tulus memberikan ilmunya serta staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan ;
8. Bapak Suwitri Irianto selaku Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang telah memberikan bantuan pada waktu penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal;
9. Ibu Asri Yoeliati Madyono, S.H., selaku notaris di Kendal yang telah membantu dan memberi dorongan kepada penulis,

10. Ibuku, suami dan anakku Alina tercinta, yang selalu menjadi penyemangat dengan tulus ikhlas, setia mendampingi dan selalu memberi dukungan, doa serta nasehat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis;

Menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kesadaran hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum Agraria pada khususnya.

Semarang, Desember 2005

Penulis

Wienar Mukti Asih, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. PERUMUSAN MASALAH	5
C. TUJUAN PENELITIAN	6
D. MANFAAT PENELITIAN	7
E. SISTEMATIKA PENULISAN	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN HAK ATAS TANAH	10
A.1. Pengertian Hak Atas Tanah	10
A.2. Pengertian tentang pemberian hak atas tanah	12
A.2. Tanah yang dapat diberikan Hak Atas Tanah	13

B. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK GUNA BANGUNAN	14
B.1. Pengertian Hak Guna Bangunan	14
B.2. Subyek Hak Guna Bangunan	15
B.3. Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan serta cara terjadinya	16
B.4. Sifat-sifat dan ciri-ciri Hak guna Bangunan	17
B.5. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan	18
B.6. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan	20
B.7. Hapusnya Hak Guna Bangunan	21
C. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK	24
C.1. Pengertian Hak Milik	24
C.2. Subyek Hal Milik	25
C.3. Terjadinya Hak Milik	27
C.4. Ciri-ciri Hak Milik	29
C.5. Hapusnya Hak Milik	30
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. METODE PEMDEKATAN	36
B. SPESIFIKASI PENELITIAN	37
C. POPULASI DAN SAMPEL	37
D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA	39
E. ANALISA DATA	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. HASIL PENELITIAN	44
A.1. Gambaran Umum	44
A.1.1. Letak Lokasi Penelitian	44
A.1.2. Kondisi Geografis	45
A.1.3. Orbitrasi jarak dari pusat pemerintahan	45
A.1.4. Luas wilayah Kecamatan Patebon	45
A.1.5. Sarana Perekonomian	46
A.1.6. Sarana Pendidikan	46
A.2. Tinjauan tentang data dinamis lokasi penelitian	47
A.2.1. Jumlah penduduk menurut jenis kelamin dan kelompok umur	47
A.2.2. Mutasi penduduk	48
A.2.3. Mata pencaharian penduduk (10 tahun keatas)	48
A.2.4. Tingkat pendidikan penduduk (5 tahun keatas)	49
B.1. Daftar bidang tanah perdesa Kecamatan Patebon	50
B.1.1. Daftar bidang tanah Hak Milik perdesa Kecamatan Patebon	50
B.1.2. Daftar bidang tanah Hak Guna Bangunan perdesa Kecamatan Patebon	51
B.1.3. Daftar bidang tanah Hak Pakai perdesa Kecamatan Patebon	52
B.1.4. Daftar bidang tanah Hak Guna Usaha perdesa Kecamatan Patebon	53

B. PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL DI KECAMATAN PATEBON KABUPATEN KENDAL	54
B.1. Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal	55
C. HAMBATAN-HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PROSES PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL DAN UPAYA-UPAYA UNTUK MENGATASI	61
BAB V PENUTUP	67
A. KESIMPULAN	67
B. SARAN	68
DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRAK

Dalam rangka pembangunan di bidang perumahan, maka perlu diberikan perhatian yang lebih untuk menjamin kepemilikan rumah tinggal bagi masyarakat. Karena rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan. Oleh karena itu diperlukan peningkatan Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang masih dimiliki perseorangan Warganegara Indonesia. Untuk itu perlu diberikan pelayanan yang baik oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah bagaimanakah pelaksanaan, hambatan-hambatannya dan solusinya untuk mengatasi pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal di Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan menggunakan metode survey. Metode penentuan sampel dalam penelitian ini adalah teknik purposive sampling. Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal. Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Analisa data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif dan hasil dari penelitian ini disajikan secara deskriptif.

Tata cara pemberian Hak Milik atas tanah ada dua yaitu pemberian Hak Milik atas tanah secara individual atau kolektif dan pemberian Hak Milik atas tanah secara umum. Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan adalah pemberian hak atas tanah secara umum. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan adalah terdiri dari unsur-unsur masyarakat, petugas dari kantor pertanahan yaitu mengenai penyimpanan buku tanah, sistem koordinasi petugas dan sikap mental petugas. Oleh karena itu diperlukan peningkatan pelayanan kepada masyarakat, peningkatan sumber daya manusia dan disiplin dari petugas di Kantor Pertanahan dan diperlukan transparansi biaya sehingga masyarakat menjadi jelas mengenai biaya yang dikeluarkannya.

ABSTRACTION.

EXECUTION GIVING OF PROPERTY OF LAND GROUND WHICH COME FROM RIGHTS UTILIZE BUILDING FOR HOUSE LIVE IN DISTRICT OF PATEBON SUB-PROVINCE of KENDAL.

In order to development in housing area, hence require to be given by more attention to guarantee the to ownership of house remain to society. Because house remain to represent requirement of human being primary after food. Therefore needed by the make-up of Property Of Land ; Ground coming from make-up of Rights Utilize Building for house remain which still had by civil of Citizen Indonesia. For that require to be given by service which either by institution in charge in this case Body Land of National.

Fundamental is problem of writing of this thesis is how execution, its resistances and its solution to overcome execution of gift of Property Of Land ;Ground coming from make-up of Rights Utilize Building for house live in District Of Patebon, Sub-Province of Kendal.

Method which is used in this research approach of Empirical Juridical. Specification of this research is analytical descriptive by using method of survey. Method determination of sample in this research is technique of purposive sampling. This research is executed by District of Patebon Sub-Province of Kendal. needed Data under consideration this thesis is obtained to pass research of bibliography and research of field. Data analysis this research is [done/conducted] by qualitative and result of from this research presented descriptively.

Procedures gift of Property of land ; ground there is two that is giving of Property of land ; ground individually or collective and giving of Property of land ; ground in general giving Of Property Of Land ; Ground coming from Rights Utilize Building is giving of land right in general. Resistances in execution of giving of Property Of Land ; Ground for house remain coming from Rights Utilize Building is consisting of society elements, officer of land office that is hitting storage of book of land, system co-ordinate officer mental attitude and officer. Therefore needed by the make-up of service to society, make-up of human resource and discipline of officer in Office Land and needed by transparency of is expense of so that society become clear regarding the expense of which is released it.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, karena tanah dibutuhkan oleh banyak orang, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sementara itu jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa terus bertambah. Dimana jumlah tanah tidak bertambah atau tetap, sehingga menyebabkan tanah produktif semakin berkurang dan tidak dapat memenuhi kebutuhan akan tanah yang terus meningkat.

Hal ini sangat mempengaruhi semakin sulitnya penyediaan tanah untuk kebutuhan pembangunan di Indonesia saat ini. Seperti pembangunan perumahan sebagai tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi. Selain itu diperlukan penyediaan tanah yang luas untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan, jalan-jalan untuk perhubungan dan kepentingan umum lainnya.

Dalam rangka pembangunan di bidang perumahan, maka perlu diberikan perhatian yang lebih untuk menjamin kepemilikan rumah tinggal bagi masyarakat. Hal ini disebabkan karena rumah tinggal merupakan

kebutuhan primer manusia sesudah pangan. Oleh karena itu diperlukan peningkatan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang masih dipunyai oleh perseorangan Warganegara Indonesia yang berasal dari Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal, bahwa pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal dapat diberikan terhadap :

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warganegara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.
- b. Tanah Hak guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warganegara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Dalam rangka pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal tidak terlepas dari kesulitan-kesulitan yang dihadapi oleh pemohon atau masyarakat yang mendaftarkan. Oleh karena itu dalam rangka pemberian Hak Milik Atas Tanah

yang berasal dari peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal perlu diberikan pelayanan yang baik oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, yaitu dengan mengembangkan sistem kerja dalam Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Sehingga dapat mempermudah masyarakat dalam memperoleh Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal tersebut.

Hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c dan ayat (2) Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Percepatan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang berbunyi :

(1) Pengurusan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang diberikan dengan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional :

- Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal,

dapat dilakukan sendiri oleh pemohon yang bersangkutan atau dengan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan selaku kuasa dari yang bersangkutan.

(2) Pengurusan pendaftaran Hak Milik yang dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud pada ayat (

1) meliputi pengurusan pendaftaran Hak Milik secara individual maupun secara kolektif.

Keikutsertaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan pendaftaran Hak Milik akan mempermudah pemohon atau masyarakat yang memohon untuk memperoleh Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal.

Tentang jangka waktu Hak Guna Bangunan di atur dalam Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, yang berbunyi :

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Sedangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2), yaitu :

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.

(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Dengan demikian dengan adanya pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal, maka masyarakat tidak lagi memperpanjang masa berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut, apabila telah habis masa berlakunya.

B. PERUMUSAN MASALAH

Dalam penulisan suatu karya ilmiah agar karya tersebut dapat tersusun sistematis dan terfokus, maka berdasarkan latar belakang penulisan dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal di Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal ?
- b. Hambatan-hambatan apa sajakah yang timbul dalam proses Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal di Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal ?

- c. Bagaimanakah solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal di Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Dalam suatu penelitian tentunya tidak akan terlepas dari tujuan yang hendak dicapai. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah

- a. Untuk memperoleh informasi tentang Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal yang berlangsung di Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal.
- b. Untuk mengetahui sejauh mana hambatan-hambatan yang terjadi pada proses Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal di Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal.
- c. Untuk mengetahui solusi dalam mengatasi hambatan-hambatan timbul dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal.

D. MANFAAT PENELITIAN

Kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Sebagai bahan informasi yang sangat berguna bagi masyarakat dalam meningkatkan kesadaran akan arti pentingnya Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal.
- b. Sebagai bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal.
- c. Sebagai bahan untuk menambah khasanah keilmuan bagi para akademisi dan dunia pendidikan pada umumnya.
- d. Sebagai bahan masukan bagi pembuat undang-undang tentang kondisi masyarakat yang sesungguhnya tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal.
- e. Menggugah kesadaran bagi para petugas untuk lebih meningkatkan pelayanan terhadap anggota masyarakat dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang

berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal secara cepat, sederhana dan biaya murah.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah dalam memahami isi tesis ini maka sangat perlu penulis mengemukakan sistematika tesis sebagai berikut :

Bagian awal meliputi halaman sampul depan, halaman judul, halaman pengesahan, halaman pernyataan, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar lampiran dan abstrak.

BAB I Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka yang digunakan sebagai kerangka pembahasan serta konsep-konsep pokok tentang Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah, yang terdiri dari Pengertian Hak Atas Tanah, Pengertian tentang Pemberian Hak Atas Tanah, serta Tanah Yang Dapat Diberikan Hak atas Tanah, Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan, yang terdiri dari Pengertian Hak Guna Bangunan, Subyek Hak Guna Bangunan, Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Guna Bangunan Serta Cara Terjadinya, Sifat-sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan, Jangka Waktu Pemberian Hak

Guna Bangunan, dan Hapusnya Hak Guna Bangunan, serta Tinjauan Umum tentang Hak Milik yang terdiri dari Pengertian Hak Milik, Terjadinya Hak Milik, Ciri-ciri Hak Milik dan Hapusnya Hak Milik.

BAB III Metode dalam penelitian ini terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data dan metode analisa data.

BAB IV Hasil penelitian dan pembahasan yang didapat dari data primer maupun data sekunder tersebut dan analisis terhadap hasil penelitian tersebut.

BAB V Bab penutup yang menguraikan tentang kesimpulan dan implikasi dari penelitian, serta sedapat mungkin mengajukan penemuan-penemuan baru tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

A.1. Pengertian hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Adapun hak-hak atas tanah tersebut adalah :

a. Hak Milik;

adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

b. 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, perikanan atau peternakan.

- c. Hak Guna Bangunan;
adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.
- d. 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 pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- e. Hak Sewa;
dalam hal ini hak sewa untuk bangunan, dimana seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- f. Hak Membuka Tanah dan memungut hasil hutan;
Hanya dapat dipunyai oleh Warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

A.2. Pengertian tentang pemberian hak atas tanah

Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas Tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas tanah Hak Pengelolaan.¹

Adapun yang dimaksud dengan Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama dengan pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir. Dan perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

1) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Edisi Revisi 2002, hal. 367.

A.3. Tanah yang dapat diberikan hak atas tanah

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 2 pemberian hak atas tanah meliputi :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas tanah Negara;
- e. Hak Pengelolaan.

Pemberian hak atas tanah tersebut dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Pemberian hak secara individual adalah pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Sedangkan pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan suatu penetapan pemerintah.

Dan pemberian hak secara umum adalah pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

B. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK GUNA BANGUNAN

B.1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut :

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

(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangun-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

(3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 tahun. Jadi dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Atau dalam konotasi yang lebih umum pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Sehubungan Hak Guna Bangunan ini, Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

Hak Guna Bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara : karena penetapan pemerintah;
- b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

B.2. Subyek Hak Guna Bangunan

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

(1) Yang dapat mempunyai Hak guna bangunan ialah:

- a. warga negara Indonesia,
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut.. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena

hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

B.3. Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan serta cara terjadinya.

Tanah yang dapat diberikan Hak Guna bangunan adalah :

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

Sedangkan cara terjadinya Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- b. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;
- c. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wajib didaftar pada Kantor Pertanahan serta saat itu juga telah mengikat pihak ketiga dan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan;

B.4. Sifat-sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Adapun sifat-sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Sungguhpun tidak sekuat Hak Milik, namun Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu maka Hak guna Bangunan sebagai salah satu hak yang wajib didaftar (Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria).
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang punya hak (Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria).
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktunya terbatas artinya pada suatu waktu pasti berakhir jangka waktunya yang menyebabkan haknya hapus. Dan hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 35 ayat (1 dan 2) jo pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang pokok Agraria jo Pasal

- e. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang punya hingga tanahnya menjadi Tanah Negara (Pasal 40 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria)²

B.5. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud untuk Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan atas Tanah Hak Pengelolaan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat :

- a. Tanah masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

²) Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1994, halaman 57.

d. Pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan yang diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan.

Untuk kepentingan penanam modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan. Sehingga untuk perpanjangan dan perubahannya nanti hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan. Persetujuan perpanjangan dan pembaharuan hak serta perincian uanag pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tersebut.

Hak guna Bangunan atas Tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan atas persetujuan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperbaharui dengan Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Hak Atas Tanah tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

B.6. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang sebagaimana ditetapkan dalam keputusan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kantor Pertanahan.

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya dengan hak tanggungan.

B.7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan Hapus karena :

1. Jangka waktu berakhir, sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pemerintah tentang pemberian atau perpanjangan atau perjanjian pemberiannya.
2. Sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu tidak terpenuhi, yaitu :
 - a. Tidak terpenuhinya kewajiban atau dilanggarnya ketentuan oleh pemegang Hak Guna Bangunan.
 - b. Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan.
 - c. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum waktu berakhir.

Dalam pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dikatakan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak memenuhi syarat maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan pada pihak lain yang memenuhi syarat, jika Hak Guna Bangunan

tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun maka hak tersebut akan hapus.

4. Dicitabui untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang nomor 20 Tahun 1961 merupakan cara yang terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan guna keperluan tertentu untuk kepentingan umum. Setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan yang punya hak atas tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan sedang keperluan penggunaan tanah sangat mendesak sekali.

5. Diterlantarkan.

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuannya dari pada haknya.

6. Tanahnya musnah.

Jika tanah karena suatu keadaan geografis atau lingkungan atau sebab lain letaknya sehingga menjadi menutup bidang tanah tersebut.

7. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Apabila pemegang Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang telah memenuhi syarat dan

apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi Tanah Negara.

Apabila hak tersebut hapus atau tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui lagi maka bekas pemegang hak dengan biaya sendiri wajib membongkar bangunan dan benda di atasnya, dan menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah hapusnya hak tersebut. Maka kepada pemegang hak diberi ganti rugi yang besarnya di atur dengan keputusan Presiden.

Jika pembongkaran tersebut tidak dilakukan oleh bekas pemegang hak maka pembongkaran dilakukan oleh pemerintah dengan biaya ditanggung oleh bekas pemegang hak.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak penegelolaan atau Hak Milik, dan dengan demikian bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pemegang hak Pengelolaan atau Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK

C.1. Pengertian Hak Milik

Landasan idiil daripada Hak Milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Jadi secara Yuridis Formal hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).³

Pengertian Hak Milik atas Tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai berikut :

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

Dari pengertian Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang pokok Agraria (UUPA) tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Milik mempunyai sifat yaitu turun temurun, artinya hak itu dapat diwariskan kepada ahli warisnya berturut-turut tanpa diturunkan derajatnya.⁴

Sedangkan sifat terkuat dan terpenuh dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikemukakan bahwa pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak , tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakan hak milik dengan

³) *ibid* halaman 57.

⁴) AP Parlindungan, *Komentor Atas UUPA*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 65.

hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain- lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Ini didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

Dasar hukum fungsi sosial tercantum di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut :

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

Sedangkan dasar hukum pembatasannya terurai dalam Pasal 27 ayat (2) yang isinya sebagai berikut :

“Tiap-tiap Warga Negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.”

C.2. Subyek Hak Milik

Dalam kaitannya dengan Hak Milik Atas Tanah, maka hanya Warga Negara Indonesialah yang berhak mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Selain itu yang berhak mempunyai Hak Milik Atas Tanah adalah badan-badan hukum tertentu yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

Hal ini di atur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yang berbunyi :

Badan-badan hukum yang disebut di bawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal-Pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan –perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

C.3. Terjadinya Hak Milik

Ada dua cara terjadinya dan cara mendapatkan Hak Milik, yaitu cara pertama adalah dengan peralihan (beralih atau dialihkan). Hal ini berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan suatu Hak Milik. Bagi yang mendapat ini berarti terjadi suatu Hak Milik baginya.⁵

Cara kedua yaitu yang terdapat Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berisi sebagai berikut :

- (1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

ad.1. Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Antara lain dalam hubungannya dengan Hak Ulayat, dalam Hukum Adat seseorang anggota masyarakat Hukum Adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat Hukum Adat itu dengan persetujuan Kepala Adat. Hutan yang dibuka itu kemudian lambat laun menjadi Hak Milik yang membukanya itu.⁶

⁵) K Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1982, halaman 25.

⁶) op. cit. halaman 27.

Dalam penjelasan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) cara-cara pembukaan tanah itu akan di atur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara. Misalnya pembukaan hutan secara sembarangan akan mengakibatkan kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya.

ad.2.a. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah karena Penetapan Pemerintah.

Adalah tanah yang berstatus Tanah Negara, yang mana pemerintah memberikan Hak Milik Atas Tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara berdasar suatu permohonan. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Wewenang pemberian keputusan mengenai permohonan Hak Milik dan hak-hak lainnya berada pada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

ad.2.b. Terjadinya Hak Milik karena ketentuan undang-undang.

Terjadi karena Konversi, sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi Pasal I ayat (1) dan Pasal II ayat (1).

Menurut ketentuan tersebut, beberapa hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak-hak

dimaksud dapat dikonversi menjadi Hak Milik apabila yang mempunyai hak itu memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

C.4. Ciri-ciri Hak Milik

Hak Milik mempunyai ciri-ciri tertentu⁷, sebagai berikut:

1. Merupakan hak atas tanah yang kuat. Bahkan menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
2. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak;
3. Dapat menjadi hak induk. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang;
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hipotik atau Credietverband (sekarang Hak Tanggungan);
5. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat;
6. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara;
7. Dapat diwakafkan;

⁷) Sudargo Gautama, *Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan dan Contoh-contoh*, Alumni, Bandung, 1973, halaman 54.

8. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

C.5. Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara ;
- b. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- c. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- d. karena diterlantarkan;
- e. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- f. tanahnya musnah.

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara-cara yang di atur dengan undang-undang. Menurut ketentuan yang ditetapkan, karena pencabutan hak milik ini, tanah yang bersangkutan jatuh kepada negara.

Mengenai pencabutan hak atas tanah ini telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksanaan seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang acara penetapan ganti kerugian oleh pengadilan tinggi sehubungan dengan

pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang pelaksanaan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dan lain-lain yang memberikan peraturan bagaimana seharusnya pencabutan hak ini dilakukan.

Prosedur untuk melakukan pencabutan hak cukup berat, panjang dan rumit. Hal ini dikarenakan pencabutan hak tersebut harus dilakukan oleh presiden melalui keputusan presiden yang akan mencabut hak atas tanah seseorang tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran hukum. Karena panjang, berat dan rumitnya prosedur penggunaan institusi ini sangat jarang sekali dipergunakan.⁸

Adanya ketentuan-ketentuan ini menunjukkan bahwa walaupun hak milik itu sudah dinyatakan sebagai hak yang terkuat dan terpenuh, akan tetapi bukan berarti mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Dan ternyata bilamana kepentingan yang lebih tinggi menghendaki negara dapat saja mencabut hak yang sudah diberikannya kepada subyek hukum pemegang hak yang bersangkutan.

Mengenai hapusnya Hak Milik Atas Tanah karena penyerahan yang dilakukan oleh pemiliknya secara sukarela kepada negara sehingga hak miliknya hilang, biasanya dikaitkan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 35 tahun 2005.

⁸) Soejono, dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, halaman 20.

Yang mana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005.

Dengan diterlantarkannya tanah, maka hak milik atas tanah tersebut menjadi hapus. Dan tanah yang diterlantarkan tersebut jatuh kepada negara.

Dalam Penjelasan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dimaksud “diterlantarkan” yaitu kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya dan yang berhak menyatakan tanah tersebut dalam keadaan terlantar adalah Menteri Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria / Kepala Agraria Propinsi dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.⁹

Sedangkan Hak Milik Atas Tanah menjadi hapus karena adanya ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 21 ayat (3) :

Orang asing sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau

9) AP Parlindungan, *opcit*, hal. 84

hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara. Dengan ketentuan bahwa hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 26 ayat (2) :

Setiap jual beli penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Menurut kedua ketentuan tersebut apabila seseorang kehilangan kewarganegaraannya atau ada suatu perbuatan hukum atau suatu peristiwa hukum tertentu yang menjadikan dia mendapatkan hak milik atas tanah, maka hak milik tersebut tidak dibenarkan menurut hukum.

Selain itu kedua ketentuan ini adalah untuk mencegah adanya orang asing yang mempunyai hak terkuat dan terpenuh di Indonesia, sehingga jika timbul suatu hal yang tidak diinginkan akan sulit dalam penyelesaiannya.

Sedangkan dengan musnahnya tanah yang menjadi obyek hak milik, maka pemilik tanah tidak dapat lagi memanfaatkan lagi tanah yang bersangkutan dan haknyapun menjadi hapus.

Tanah musnah kalau menjadi hilang karena proses alamiah ataupun bencana alam, sehingga sama sekali tidak dapat dikuasai lagi secara

fisik dan tidak pula dapat dipergunakan lagi, karena secara fisik tidak dapat diketahui lagi keberadaannya, misalnya tanah di tepi laut atau sungai besar yang hilang karena proses alamiah berupa abrasi atau yang longsor karena bencana alam.¹⁰

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Milik Atas Tanah menjadi hapus karena tanahnya musnah disebabkan karena proses alamiah atau bencana alam.

¹⁰) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2003, halaman 343.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode berasal dari bahas Yunani, “ Methodos “ yang artinya adalah cara atau jalan. Dikaitkan dengan penelitian ilmiah maka metode menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami suatu obyek yang menjadi sarana ilmu yang bersangkutan.¹¹ Untuk memperoleh hasil yang baik dalam pembuatan karya ilmiah, maka penggunaan metode yang tepat yakni, suatu metode yang sesuai dengan masalah yang akan diteliti. Metode penelitian yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

A. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek

11) Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, CV. Rajawali, Jakarta, 1983, halaman 10.

kemasyarakatan, seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survey.¹² Lebih lanjut penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan di lapangan.

C. POPULASI DAN SAMPEL

Populasi adalah keseluruhan obyek penelitian yang terdiri dari manusia, benda, tumbuhan, gejala-gejala atau peristiwa-peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu sebagai sumber penelitian.¹³

12) Altherton & Klemmack dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, halaman 63.

13) H. Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Jakarta, 1998, halaman 220.

Populasi dalam penelitian ini adalah orang-orang yang terlibat dalam proses Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal khususnya di Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal.

Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti. Dengan kata lain sampel adalah sebagian dari populasi yang jumlahnya lebih kecil dibandingkan dengan jumlah populasi yang dipandang representatif terhadap populasi tersebut. Untuk menentukan jumlah sampel dalam suatu penelitian ada aturan-aturan tertentu yang harus dipatuhi dan dijadikan pedoman dalam setiap kegiatan penelitian.

Metode penentuan sampel dalam penelitian ini adalah teknik purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Dari 18 desa di Kecamatan Patebon diambil 2 (dua) desa yang ada Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan , yaitu Desa Kebonharjo dan Desa Purwokerto, masing-masing desa diambil 5 orang yang dijadikan sampel.

Untuk melengkapi data maka yang dijadikan responden atau informan adalah :

- Kepala Desa Kebonharjo dan Kepala Desa Purwokerto
- Camat Patebon
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Kendal
yaitu Ibu Asri Yoeliati Madyono, S.H.

- Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan
Kabupaten Kendal

D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang Prosedur Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

1. Penelitian Kepustakaan

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang meliputi :

a. Bahan Hukum Primer

Berbagai Peraturan Perundang-Undangan yang menyangkut Pertanahan yaitu :

1. Undang-Undang Dasar tahun 1945 (UUD 1945)
Pasal 33 ayat (1)
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang
Ketentuan Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
3. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998

tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal Pasal 1 ayat (1);

4. Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Percepatan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2);
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2);
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
7. Peraturan perundang-undangan lainnya yang mempunyai kaitan dengan permasalahan penelitian tersebut.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer, yaitu :

- Buku-buku ilmiah;

- Makalah;
- Hasil-hasil penelitian.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan dengan cara :

Wawancara, baik dengan cara terstruktur maupun tak terstruktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informan dan situasi yang berlangsung.

E. ANALISIS DATA

Analisa data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁴ Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis,

14) Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, halaman 12.

sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.¹⁵ Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

15)H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998, halaman 37.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada pembahasan berikut ini penulis akan menguraikan data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, dan data tersebut sangat diperlukan dalam menjawab permasalahan yang diajukan. Selain itu fakta dari hasil penelitian lapangan akan didukung oleh teori perundang-undangan maupun pendapat dari para ahli yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

A. HASIL PENELITIAN

A.1. Gambaran Umum

A.1.1. Letak Lokasi Penelitian

Letak dan batas daerah yang menjadi obyek penelitian adalah di Kecamatan Patebon. Wilayah Kecamatan Patebon adalah merupakan Pemerintah Kecamatan dari Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah, yang terletak di Jalur Utama Pantura (Pantai Utara Pulau Jawa). Adapun batas-batas wilayah Kecamatan Patebon adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Timur : Kecamatan Kota Kendal
- Sebelah Selatan : Kecamatan Pegandon
- Sebelah Barat : Kecamatan Cepiring

A.1.2. Kondisi Geografis

Kecamatan Patebon mempunyai ketinggian rata-rata 5 (lima) meter di atas permukaan air laut. Topografi daratan Kecamatan Patebon termasuk dataran rendah. Suhu rata-rata Kecamatan Patebon $\pm 27^{\circ}\text{C}$.

A.1.3. Orbitrasi jarak dari pusat pemerintahan

Kecamatan Patebon terletak kurang lebih 5 km (lima kilometer) ke arah barat dari pusat pemerintahan Kabupaten Kendal. Sedangkan jarak dari Ibu Kota Propinsi 33 km (tiga puluh tiga kilometer) ke arah barat.

A.1.4. Luas daerah wilayah Kecamatan Patebon

Kecamatan Patebon memiliki wilayah seluas 4.091,58 hektar, yang terdiri dari :

1. Tanah sawah seluas 1.411,100 hektar, yang terdiri dari :
 - a. Irigasi Tehnis seluas 1.335,20 hektar
 - b. Irigasi Setengah Tehnis seluas 75,900 hektar
2. Tanah kering seluas 2.680,480 hektar, yang terdiri dari :
 - a. Pekarangan/bangunan seluas 1.099,640 hektar
 - b. Tegalan/kebun seluas 880,170 hektar
 - c. Tambak seluas 700,670 hektar

A.1.5. Sarana Perekonomian

a. Jumlah pasar	: 5 (lima) buah
- Umum	: 4 (empat) buah
- Ikan	: 1 (satu) buah
b. Toko/kios/warung	: 560 (lima ratus enam puluh) buah
c. BUUD/KUD	: 2 (dua) buah
d. Koperasi Simpan Pinjam	: 19 (sembilan belas) buah
e. Badan-badan kredit	: 10 (sepuluh) buah
f. Lumbung desa	: 4 (empat) buah
g. Perusahaan / Usaha	: 104 (seratus empat) buah
- Besar dan sedang	: 5 (lima) buah
- Kecil	: 15 (lima belas) buah
- Rumah tangga	: 84 (delapan empat) buah

A.1.6. Sarana Pendidikan

a. Taman Kanak-Kanak	: 30 buah, Guru 75 orang, Murid 1.106 orang
b. Sekolah Dasar	: 30 buah, Guru 241 orang, Murid 6.518 orang
c. SLTP Umum	: 6 buah, Guru 99 orang, Murid 1.996 orang
d. SLTA Umum	: 2 buah, Guru 82 orang, Murid 2.400 orang
e. SLTA Kejuruan	: 6 buah, Guru 194 orang, Murid 3.316 orang
f. Kursus-kursus	: 1 buah, Guru 1 orang, Murid 25 orang

g. Madrasah

- Ibtidaiyah : 11 buah, Guru 126 orang, Murid 1.716 orang
- Tsanawiyah : 3 buah, Guru 50 orang, Murid 403 orang

A.2. Tinjauan tentang Data Dinamis Lokasi Penelitian**A.2.1. Jumlah penduduk menurut jenis kelamin dan kelompok umur**

Tabel I

Kelompok Umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
0-4	2.862	2.917	5.779
5-9	3.493	3.229	6.822
10-14	3.369	3.191	6.560
15-19	2.871	2.686	5.557
20-24	2.069	2.362	4.431
25-29	2.136	2.357	4.493
30-39	3.467	3.420	6.887
40-49	2.362	2.485	4.847
50-59	2.140	2.199	4.339
60 +	1.893	1.875	3.768
Jumlah	26.662	26.821	53.483

Sumber: Laporan Data Statistik Kecamatan Patebon tahun 2004

A.2.2. Mutasi Penduduk

Tabel II

No.	Mutasi	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	Pindah	66	56	122
2.	Datang	55	50	105
3.	Lahir	164	128	292
4.	Mati	82	67	149

Sumber : Laporan Data Statistik Kecamatan Patebon tahun 2004

A.2.3. Mata Pencaharian Penduduk (umur 10 tahun lebih)

Tabel III

No.	Sektor	Pengusaha	Buruh
1.	Pertanian	4.391	8.104
2.	Pertambangan dan Penggalian	-	-
3.	Industri Pengolahan	-	-
4.	Listrik, Gas dan Air Minum	1	63
5.	Bangunan	2	1.532
6.	Perdagangan, Hotel, Restoran	2	13
7.	Pengangkutan dan Komunikasi	59	210
8.	Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan.	58	2.347
9.	Jasa-jasa	7	2.033
	Jumlah	4.520	14.302

Sumber : Laporan data Statistik Kecamatan Patebon tahun 2004

A.2.4. Tingkat Pendidikan Penduduk (5 tahun keatas)

Tabel IV

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah (Orang)
1.	Tamat Akademi/Perguruan Tinggi	1.103
2.	Tamat SLTA	4.248
3.	Tamat SLTP	5.545
4.	Tamat SD	14.507
5.	Tidak tamat SD	9.152
6.	Belum tamat SD	6.698
7.	Tidak sekolah	6.346
	Jumlah	46.426

Sumber: Laporan data Statistik Kecamatan Patebon tahun 2004

B.1. Daftar Bidang Tanah Perdesa Kecamatan Patebon.

B.1.1. Daftar Bidang Tanah Hak Milik (HM)Per Desa Kecamatan

Patebon

Tabel V

No.	Desa	Tanah HM (Bidang)
1.	Margosari	166
2.	Kumpulrejo	206
3.	Pidodo Kulon	369
4.	Pidodo Wetan	383
5.	Donosari	251
6.	Tambakrejo	318
7.	Purwosari	246
8.	Magersari	64
9.	Bangunrejo	142
10.	Bulugede	416
11.	Lanji	244
12.	Sukolilan	202
13.	Wonosari	950
14.	Jambearum	780
15.	Kebonharjo	717
16.	Kartika Jaya	450
17.	Bangunsari	390
18.	Purwokerto	907
	Jumlah	7.201

Sumber : Profil BPN Kendal Tahun 2004

Dari tabel di atas dapat dilihat Sertipikat Hak Milik di Kecamatan Patebon yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tahun 2004 adalah sebanyak 7.201 buah.

**B.1.2. Daftar Bidang Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Per Desa
Kecamatan Patebon**

Tabel VI

No.	Desa	Tanah HGB (Bidang)
1.	Margosari	0
2.	Kumpulrejo	0
3.	Pidodo Kulon	0
4.	Pidodo Wetan	0
5.	Donosari	0
6.	Tambakrejo	0
7.	Purwosari	0
8.	Magersari	0
9.	Bangunrejo	0
10.	Bulugede	0
11.	Lanji	0
12.	Sukolilan	0
13.	Wonosari	0
14.	Jambearum	0
15.	Kebonharjo	328
16.	Kartika Jaya	0
17.	Bangunsari	0
18.	Purwokerto	521
	Jumlah	849

Sumber : Profil BPN Kendal Tahun 2004

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan di Kecamatan Patebon yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tahun 2004 adalah 849 buah yang hanya terdapat di Desa Kebonharjo sebanyak 328 buah dan Desa Purwokerto sebanyak 521 buah.

B.1.3. Daftar Bidang Tanah Hak Pakai (HP) Per Desa Kecamatan Patebon

Tabel VII

No.	Desa	Tanah HP (Bidang)
1.	Margosari	6
2.	Kumpulrejo	17
3.	Pidodo Kulon	1
4.	Pidodo Wetan	8
5.	Donosari	5
6.	Tambakrejo	16
7.	Purwosari	14
8.	Magersari	1
9.	Bangunrejo	1
10.	Bulugede	0
11.	Lanji	12
12.	Sukolitan	22
13.	Wonosari	15
14.	Jambearum	6
15.	Kebonharjo	16
16.	Kartika Jaya	3
17.	Bangunsari	1
18.	Purwokerto	22
	Jumlah	166

Sumber : Profil BPN Kendal Tahun 2004

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa Sertipikat Hak Pakai di Kecamatan Patebon yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tahun 2004 adalah 166 buah.

B.1.4. Daftar Bidang Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Per Desa

Kecamatan Patebon

Tabel VIII

No.	Desa	Tanah HGU (Bidang)
1.	Margosari	0
2.	Kumpulrejo	0
3.	Pidodo Kulon	2
4.	Pidodo Wetan	4
5.	Donosari	0
6.	Tambakrejo	0
7.	Purwosari	0
8.	Magersari	0
9.	Bangunrejo	0
10.	Bulugede	0
11.	Lanji	0
12.	Sukolilan	0
13.	Wonosari	1
14.	Jambearum	0
15.	Kebonharjo	0
16.	Kartika Jaya	4
17.	Bangunsari	0
18.	Purwokerto	0
	Jumlah	11

Sumber : Profil BPN Kendal Tahun 2004

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa Sertipikat Hak Guna Usaha di Kecamatan Patebon yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan pada tahun 2004 adalah 11 buah, yang terdapat di Desa Pidodo Kulon sebanyak 2 buah, Desa Pidodo Wetan sebanyak 4 buah, Desa Wonosari sebanyak 1 buah dan Desa Kartika Jaya sebanyak 4 buah.

B. PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL DI KECAMATAN PATEBON KABUPATEN KENDAL.

Pemberian Hak Atas Tanah adalah Penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Mengenai tata cara pemberian Hak Atas Tanah terdiri dari :

1. Pemberian Hak Atas Tanah secara Individual atau kolektif

- Pemberian Hak Atas Tanah secara Individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
- Pemberian Hak Atas Tanah secara Kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

2. Pemberian Hak Atas Tanah secara umum

Merupakan pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Dalam hal ini pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan termasuk dalam pemberian hak atas tanah secara umum.

Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan berlandaskan pada Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998. Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan perlu diberikan untuk menjamin pemilikan rumah tinggal dan kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri bagi Warga Negara Indonesia.

B.1. Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal.

Proses pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan dimulai dari pemenuhan kelengkapan beberapa persyaratan yang dibutuhkan. Permohonan Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan. (Lihat lampiran)

Permohonan tersebut memuat :

- a. Keterangan mengenai pemohon : nama, tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal dan keterangan mengenai bidang-bidang tanah yang telah dipunyai.
- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik : Sertipikat, letak, batas-batas dan luasnya juga disebutkan tanggal dan nomor surat ukurnya.
- c. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Permohonan tertulis tersebut dilampiri dengan :

- a. Kartu Tanda Penduduk atau bukti diri;
- b. Sertipikat tanah yang bersangkutan;
- c. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal, berupa :
 1. Foto Copy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau;
 2. Surat keterangan dari Kepala Desa / Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
- d. Foto Copy SPPT PBB tahun berjalan atau terakhir;

- e. Surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang , luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah semua berkas persyaratan tersebut terpenuhi maka baru diajukan, kemudian Kepala Kantor Pertanahan akan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan
2. Mencatat dalam formulir isian
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan.

Selain itu Kepala Kantor Pertanahan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal hasil penelitian dan pemeriksaan berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, apabila tanahnya melebihi luas yang tidak terkena uang pemasukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan surat pemberitahuan penetapan uang pemasukan kepada Negara (lihat lampiran). Setelah uang pemasukan pada negara dan biaya pendaftaran tanah dilunasi maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarnya menjadi hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat daftar umum lainnya. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya. Kemudian menerbitkan buku tanah dan sertipikat Hak Milik dengan nomor hak baru. Dalam hal penerbitan buku tanah dan sertipikat Hak Milik dengan nomor hak baru, buku tanah

dan sertifikat lama dapat terus dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yaitu Hak Guna Bangunan yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru yaitu Hak Milik. Dengan ketentuan atas permohonan pemegang hak buku tanah dan sertifikat tersebut dapat diganti dengan yang baru.

Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab sebenarnya, maka penulis melakukan wawancara dengan responden. Dari Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal diambil 2 (dua) desa dengan sepuluh responden 10 (sepuluh) responden. Dari 10 (sepuluh) responden tersebut diperoleh keterangan ada yang sudah mendaftarkan pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan, ada yang belum mendaftarkan pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan.

Setelah dilakukan wawancara dengan para responden, maka diperoleh hasil sebagai berikut :

Hasil wawancara dengan para responden dapat diketahui bahwa sebagian besar masyarakat berkeinginan untuk memiliki sertifikat Hak Milik sebagai bukti kepemilikan hak. Dari keseluruhan responden sebanyak 10 (sepuluh) orang diperoleh keterangan bahwa ada 5 (lima) orang yang sudah melakukan pendaftaran pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal dan 5 (lima) orang yang belum melakukan pendaftaran pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal. Tentang keinginan untuk mendaftarkan pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak

Salah satu
- 10 orang

Guna Bangunan untuk rumah tinggal, maka semua responden menyatakan keinginannya. Termasuk bagi responden yang belum melakukan pendaftaran pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan.

Untuk alasan biaya semua responden mengatakan mahal atau besar. Padahal jika dilihat dari wawancara dengan Bapak Suwitri Irianto biaya resmi tersebut tidaklah semahal yang diperkirakan, yaitu hanya membayar biaya pendaftaran sebesar Rp. 25.000.000,- ditambah dengan pemasukan pada negara.¹⁸

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 cara penghitungan uang pemasukan pada negara adalah sebagai berikut : 2% (NPT- NPTTKUP).

NPT adalah Nilai Perolehan Tanah, untuk menghitungnya adalah NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) per meter persegi x luas tanah.

NPTTKUP adalah Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukkan, sebesar Rp. 10.000.000,-.

Sebagai contoh adalah :

Luas tanah Hak Guna Bangunan yang dimohonkan Hak Milik adalah 216 M2, NJOP per meter persegi adalah Rp. 103.000,-, NPTTKUP adalah Rp. 10.000.000,-

¹⁸) Hasil wawancara dengan Bapak Suwitri Irianto, Kasi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kendal

Maka uang pemasukan yang harus dibayar adalah :

$$\begin{aligned}
 2 \% (\text{NPT} - \text{NPTTKUP}) &= 2 \% (216 \times 103.000 - 10.000.000) \\
 &= 2 \% (22.248.000 - 10.000.000) \\
 &= 2 \% (12.248.000) \\
 &= 244.960
 \end{aligned}$$

Tetapi dari hasil wawancara dengan salah satu responden pada waktu ia melakukan pendaftaran Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan biayanya mencapai Rp. 600.000,- belum termasuk uang pemasukan pada negara.¹⁹ Ini sangat jauh dari biaya resminya, dan juga perincian biaya sebesar itu tidak jelas atau tidak transparan.

Sedangkan responden yang melakukan pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak guna Bangunan melalui notaris terdapat 4 (empat) orang dengan alasan mereka tidak mau bersusah payah di Kantor Pertanahan yang menurut mereka biasanya prosesnya terlalu berbelit-belit.²⁰ Untuk pengurusannya waktunya sekitar 1 (satu) bulan, hal ini juga dirasakan pemohon terlalu lama. Hanya 1 (satu) orang yang melakukan sendiri pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan. Dan menyatakan bahwa ia merasa kesulitan dan biayanya mahal serta tidak jelas perinciannya.

¹⁹) Hasil wawancara dengan Bapak Mohamad Zaini Nungcik, salah satu responden.

²⁰) Hasil wawancara dengan Ibu Asri Yoeliati madyono, notaris di Kendal.

C. HAMBATAN-HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PROSES PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN DAN UPAYA-UPAYA UNTUK MENGATASI

Pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan itu melibatkan unsur masyarakat dan petugas dari Kantor Pertanahan. Masing-masing unsur itu melekat suatu titik kelemahan yang kalau tidak diperhatikan akan menjadi hambatan atau kendala bagi pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan.

Untuk mengetahui diantara faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan dapat dijelaskan melalui unsur-unsur yang terkait, diantaranya :

1. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan. Adanya anggapan dari masyarakat bahwa proses pemberian Hak Milik Atas Tanah

untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan dianggap mahal dan berbelit-belit merupakan bentuk kendala yang dihadapi masyarakat.²¹

Bentuk upaya yang dapat dilakukan adalah :

- a. Sosialisasi dan penyuluhan hukum dalam bidang Pertanahan di masyarakat semakin ditingkatkan;
- b. Transparansi biaya oleh petugas Kantor Pertanahan.

2. Petugas dari Kantor Pertanahan

Petugas dari Kantor Pertanahan merupakan ujung tombak bagi lancarnya Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan.

Dari petugas dijumpai beberapa kendala dan hambatan yang dihadapi yaitu :

a. Buku Tanah

Kendala dan hambatan ini berkaitan dengan cara penyimpanan atau penataan buku tanah, yaitu dijahit dari nomor urut 1 (satu) sampai dengan nomor urut 50 (lima puluh) menjadi satu bendel. Cara seperti ini sangat menyulitkan petugas dalam melakukan pekerjaannya.²²

Sebagai contoh : Buku Tanah yang dibutuhkan untuk proses pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal adalah Hak Guna Bangunan nomor 30, tetapi dalam waktu yang bersamaan buku tanah nomor 25 juga sedang dipakai untuk proses yang lainnya, sehingga harus

²¹) Wawancara dengan Ibu Asri Yoeliati Madyono, notaris di Kabupaten Kendal

²²) Wawancara dengan Bapak Suwitri Irianto, Kasi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

menunggu sampai proses tersebut selesai. Hal ini akan menghambat sehingga waktu penyelesaian proses pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan akan lebih lama.

Oleh karena itu untuk memperlancar proses pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan perlu diupayakan sistem penataan buku tanah dengan sistem album tidak dengan dijahit.

b. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan)

Hambatan dan kendala ini berkaitan dengan pembayaran uang pemasukan pada negara, yaitu apabila pengajuan pendaftaran pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan dilakukan pada bulan Januari, Februari dan Maret. Dimana pada bulan-bulan tersebut SPPT PBB untuk tahun terbaru belum terbit. Oleh Kantor Pertanahan diperbolehkan dengan menggunakan SPPT PBB tahun yang lama, tetapi apabila ada pemeriksaan dari BPKP (Badan Pemeriksa Keuangan dan Pembangunan) maka Kantor Pertanahan akan disalahkan. Dan pemohon akan mendapatkan surat pemberitahuan untuk membayar kekurangan uang pemasukan pada

negara ditambah dengan denda.²³ Karena setiap tahunnya ada kecenderungan pajak bertambah, sehingga terjadi kerugian pada negara.

Upaya untuk mengatasi hambatan dan kendala ini adalah dengan mengajukan surat keterangan dari kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang berisi tentang besarnya pajak tahun terbaru. -

c. Sistem koordinasi antar petugas.

Pembagian kerja dengan sistem berantai yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal menghendaki adanya seorang staf atau petugas di kantor memiliki beban pekerjaan dan kewenangan yang berbeda-beda. Oleh karena itu kedisiplinan petugas sangat diutamakan. Sebab jika salah seorang staf ada yang kurang disiplin misalnya, sampai ada yang terlambat di masing-masing pos maka akan menghambat secara keseluruhan yang akhirnya bisa menambah waktu yang seharusnya dapat diselesaikan.

d. Sikap mental petugas.

Faktor sikap mental petugas menjadi sumber kelemahan terhadap pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan. Keterlambatan waktu proses pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan bisa dipahami oleh masyarakat. Bahwa dengan semakin besar biaya yang dikeluarkan akan semakin cepat

²³) Wawancara dengan Bapak Suwitri Irianto, Kasi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

negara ditambah dengan denda.²³ Karena setiap tahunnya ada kecenderungan pajak bertambah, sehingga terjadi kerugian pada negara.

Upaya untuk mengatasi hambatan dan kendala ini adalah dengan mengajukan surat keterangan dari kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang berisi tentang besarnya pajak tahun terbaru. -

c. Sistem koordinasi antar petugas.

Pembagian kerja dengan sistem berantai yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal menghendaki adanya seorang staf atau petugas di kantor memiliki beban pekerjaan dan kewenangan yang berbeda-beda. Oleh karena itu kedisiplinan petugas sangat diutamakan. Sebab jika salah seorang staf ada yang kurang disiplin misalnya, sampai ada yang terlambat di masing-masing pos maka akan menghambat secara keseluruhan yang akhirnya bisa menambah waktu yang seharusnya dapat diselesaikan.

d. Sikap mental petugas.

Faktor sikap mental petugas menjadi sumber kelemahan terhadap pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan. Keterlambatan waktu proses pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan bisa dipahami oleh masyarakat. Bahwa dengan semakin besar biaya yang dikeluarkan akan semakin cepat

²³) Wawancara dengan Bapak Suwitri Irianto, Kasi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

penyelesaiannya. Ditambah lagi adanya petugas yang menjadi calo dalam pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan. Sehingga membuka peluang terjadinya kolusi antara pemohon dengan petugas di Kantor Pertanahan. Hambatan atau kendala ini dapat teratasi dengan usaha peningkatan disiplin para petugas atau aparat Kantor Pertanahan. Termasuk juga peningkatan kualitas sumber daya manusia para petugas dan keimanan terhadap Tuhan Yang Maha Esa.²⁴

²⁴)Hasil Wawancara dengan Ibu Asri Yoeliati Madyono, notaris di Kendal

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan baik kepustakaan maupun lapangan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Permohonan dilakukan secara tertulis kepada Kantor Pertanahan disertai syarat-syarat yang telah ditentukan. Apabila tanahnya melebihi luas yang tidak terkena uang pemasukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Penetapan Uang Pemasukan Pada Negara. Setelah uang pemasukan pada negara dan biaya pendaftaran dibayar maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarnya menjadi Hak Milik dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya. Kemudian menerbitkan buku tanah dan sertipikat Hak Milik dengan nomor hak baru.
2. Dalam pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari Hak Guna Bangunan di Kecamatan Patebon masih ada beberapa masalah yang menjadi faktor penghambat yaitu :
 - a. Adanya anggapan dari masyarakat bahwa proses pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal adalah mahal dan berbelit-belit.

- b. Cara penyimpanan atau penataan buku tanah yang kurang praktis yaitu dengan dijahit dari nomor urut 1 (satu) sampai nomor urut 50 (lima puluh) menjadi satu bendel, sehingga menyulitkan petugas dalam melakukan pekerjaannya yang mengakibatkan waktu penyelesaian proses pemberian Hak Milik atas tanah yang berasal dari Hak guna Bangunan untuk rumah tinggal akan lebih lama.
 - c. SPPT PBB yang berkaitan dengan uang pemasukan pada negara, apabila pengajuannya pada waktu SPPT PBB tahun terbaru belum terbit, maka apabila ada pemeriksaan dari BPKP Kantor Pertanahan akan disalahkan dan pemohon akan mendapatkan denda.
 - d. Sistem koordinasi antar petugas dan sikap mental petugas yang menjadi sumber kelemahan terhadap pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal.
3. Adapun solusi atau upaya untuk mengatasinya adalah :
- a. Perlu adanya sosialisasi dan penyuluhan hukum dalam bidang pertanahan di masyarakat semakin ditingkatkan.
 - b. Transparansi biaya oleh petugas Kantor Pertanahan.
 - c. Perlu diupayakan sistem penataan buku tanah dengan sistem album tidak dengan dijahit.
 - d. Dengan mengajukan surat keterangan dari kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang berisi tentang besarnya pajak tahun terbaru.

- e. Meningkatkan kedisiplinan, kualitas sumber daya manusia dan keimanan terhadap Tuhan Yang Maha Esa para petugas di Kantor Pertanahan.

B. SARAN-SARAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Perlunya sosialisasi di masyarakat tentang pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal secara berkesinambungan dengan menjalin kerja sama antara Kantor Pertanahan dengan kantor instansi lainnya.
2. Perlunya usaha peningkatan pelayanan kepada masyarakat agar mereka tidak merasa enggan mengurus pendaftaran pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal. Dan juga adanya transparansi biaya sehingga masyarakat menjadi jelas mengenai biaya yang telah dikeluarkannya.
3. Perlunya peningkatan sumber daya manusia dan disiplin dari para petugas di Kantor Pertanahan sehingga dapat memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat yang membutuhkannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Altherton & Klemmack dalam Irawan Soehartono, Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999.
- Gautama, Sudargo, Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan dan Contoh-Contoh, Alumni, Bandung, 1973.
- Harsono, Boedi, Prof., Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 2003.
- , Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 2003.
- Nawawi, H Hadari, Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada University Press, Jakarta, 1998.
- Parlindungan, AP, Komentar Tentang UUPA, Alumni, Bandung, 1982.
- Ruchiyat, Eddy, S.H., Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA, Armico, Bandung, 1984.
- Saleh, K Wantjik, S.H., Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Soejono, S.H., M.H. dan H Abdurrahman, S.H., M.H., Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa dan Hak Guna Bangunan, Rineka Cipta, Jakarta, 2003.

Soekanto, Soeryono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, CV Rajawali, Jakarta, 1983.

Soekanto, Soerjono, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta, 1984.

Sutopo, H.B., Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II, UNS Press, Surakarta, 1998.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal.

Instruksi menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Percepatan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Hak Pakai atas tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.