

**FAKTOR PENYEBAB MENURUNNYA KEGIATAN PERUBAHAN
HAK DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK
RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN PATI**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Diploma III
Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Disusun Oleh :

TIMOTIUS FEBRIANTO

14010214060026

PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERTANAHAN

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2017

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH (SKRIPSI/TA*)

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama Lengkap : Timotius Febrianto
2. Nomor Induk Mahasiswa : 14010214060026
3. Tempat / Tanggal Lahir : Pati, 28 Februari 1996
4. Jurusan / Program Studi : D-III Pertanian
5. Alamat : Ds. Winong, Kec, Winong Rt.06 Rw.1 Kab. Pati

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah (Skripsi / TA) yang saya tulis berjudul :

Faktor Penyebab Menurunnya Kegiatan Perubahan Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kabupaten Pati

Adalah benar-benar **Hasil Karya Ilmiah Tulisan Saya Sendiri**, bukan hasil karya ilmiah orang lain atau jiplakan karya ilmiah orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata karya ilmiah yang saya tulis itu terbukti bukan hasil karya ilmiah saya sendiri atau hasil jiplakan karya orang lain, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan hasil karya ilmiah saya dengan seluruh implikasinya, sebagai akibat kecurangan yang saya lakukan

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dengan penuh kesadaran serta tanggung jawab.

Semarang, Juli 2017

Pembuat Pernyataan;

Timotius Febrianto
NIM. 14010214060026

HALAMAN PERSETUJUAN

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir dengan judul :

Judul Tugas Akhir : FAKTOR PENYEBAB MENURUNNYA KEGIATAN PERUBAHAN
HAK DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK
RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN PATI

Nama Penyusun : Timotius Febrianto

NIM : 14010214060026

Program Studi : Diploma 3 Pertanahan

Semarang, Juli 2017

Dosen Pembimbing

Dzunuwanus Ghulam Manar, S.IP, M.Si
NIP.197708202005011002

PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir : Faktor Penyebab Menurunnya Kegiatan Perubahan Hak Dari Hak Guna
Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kabupaten Pati

Nama Penyusun : Timotius Febrianto

NIM : 14010214060026

Program Studi : D III Pertanahan

Dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Diploma III

Semarang, Juli 2017

Dekan

Wakil Dekan I

Dr. Sunarto, M.Si
NIP. 19660727 199203 1 001

Dr. Hedi Pudjo Santosa, M.Si
NIP. 19610510 198902 1 002

Dosen Pembimbing :

1. Dzunuwanus Ghulam Manar, S.IP, M.Si (.....)

Dosen Penguji Tugas Akhir :

1. Dra. Sulistyowati, M.Si (.....)

2. Dzunuwanus Ghulam Manar, S.IP, M.Si (.....)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini dipersembahkan untuk :

1. Tuhan Yang Maha Esa karena Kasih KaruniaNya Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.
2. Bapak, Ibu, Kakak Octaviana Eli Kristanti, Mharta Dhevi Christian karena telah memberikan dukungan secara moril dan materil.
3. Rekan, Patner, Saudara, Anggota Cendekiawan,dan semua makhluk Tuhan yang ada di Bumi ini.

HALAMAN MOTTO

“Berdoa, Berusaha dan Melakukan Yang Terbaik”

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat dan karuniaNya, Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penyusunan Tugas Akhir ini adalah suatu karya ilmiah yang merupakan salah satu syarat untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai Diploma 3 pada Program Studi Pertanahan Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul : **Faktor Penyebab Menurunnya Kegiatan Perubahan Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kabupaten Pati** ini, Penulis memperoleh petunjuk serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu Penulis dalam penulisan Tugas Akhir ini, kepada yang terhormat :

1. Bapak Drs. Achmad Taufiq, M.Si selaku Ketua Program Studi Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro Semarang ;
2. Bapak Dzunuwanus Ghulam Manar, S.IP, M.Si selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberikan bimbingan, dukungan dan arahan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini ;
3. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro Semarang ;
4. Bapak/Ibu pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati yang memberikan bimbingan serta informasi dalam penyelesaian tugas akhir ;
5. Responden yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi dan keterangan kepada Penulis ;

6. Bapak / Ibu Dosen penguji Tugas Akhir yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan serta penyempurnaan pada karya ilmiah ini ;
7. Keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan materil maupun formil untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini
8. Seluruh teman-teman di Program Studi Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro Semarang serta berbagai pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini penuh dengan kekurangan dan ketidaksempurnaan untuk itu Penulis berharap agar diberikan kritik serta saran yang bersifat membangun. Harapan Penulis semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Semarang, Juli 2017

Penulis

Timotius Febrianto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAKSI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Landasan Teori	8
1.5.1 Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA	8
1.5.2 Dasar Hukum Perubahan Hak Atas Tanah.....	10
1.5.3 Pentingnya Perubahan Hak Atas Tanah.....	11
1.6 Metode Penelitian	14
1.6.1 Tipe Penelitian.....	14
1.6.2 Lokasi Penelitian.....	15
1.6.3 Metode Pengumpulan Data	15
1.6.4 Sumber Data.....	16
1.6.5 Metode Penyajian Data.....	16

BAB II PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK OLEH BPN KABUPATEN PATI

2.1	Gambaran umum Subyek Penelitian.....	17
2.1.1	Hak Milik.....	17
2.2	Gambaran Umum Obyek Penelitian.....	19
2.2.1	Hak Guna Bangunan.....	19
2.2.2	Perubahan Hak Atas Tanah dari HGB Menjadi Hak milik.....	21
2.2.3	Keadaan Geografis Kabupaten Pati.....	26
2.2.4	Kependudukan.....	27
2.3	Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	29
2.3.1	Profil Pertanahan Kabupaten Pati.....	29
2.3.2	SDM dan Uraian Tugas Masing-Masing Seksi.....	30

BAB III PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI KABUPATEN PATI

3.1	Temuan Penelitian.....	41
3.1.1	Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kabupaten Pati.....	41
3.1.2	Kondisi Hak Guna Bangunan di Kabupaten Pati.....	44
3.2	Kondisi Hak Guna Bangunan di Desa Winong, Kecamatan Pati	
3.3	Faktor Penyebab Menurunnya Perubahan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.....	49
3.3.2	Faktor dari Masyarakat.....	53
3.4	Upaya Badan Pertanahan Kabupaten Pati Menangani Penurunan Jumlah Permohonan Hak Atas Tanah.....	57

BAB IV PENUTUP

4.1	Kesimpulan.....	60
4.2	Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

<i>Tabel 1.1</i> Jumlah Perubahan Hak Atas Tanah di Kabupaten Pati.....	5
<i>Tabel 3.1</i> data Hak Guna Bangunan Kabupaten Pati.....	45
<i>Tabel 3.2</i> Data Hak Guna Bangunan Kecamatan Pati.....	46
<i>Tabel 3.4</i> Penerbitan Sertipikat HM Masyarakat desa Winong.....	50

DAFTAR GAMBAR

<i>Gambar 3.1</i> Lokasi Desa Winong.....	47
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1..... Surat Ijin Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Lampiran 2..... Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian

Lampiran 3..... Dokumen Perubahan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Lampiran 4..... Pemohon Perubahan Sertipikat perubahan HGB menjadi Hak milik

ABSTRAK

Kata kunci: *Perubahan hak atas tanah, Penurunan pemohon*

Perubahan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik merupakan kebijakan dari pemerintah yang dilaksanakan oleh BPN, yaitu hak guna bangunan dapat ditingkatkan perubahan haknya menjadi hak milik untuk rumah tinggal. Kegiatan perubahan hak atas tanah tersebut di Kabupaten Pati, pada tahun 2014-2016 terjadi penurunan jumlah pemohon. Penelitian Tugas akhir ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai faktor yang menyebabkan penurunan jumlah pemohon serta upaya BPN dalam menanganinya penurunan jumlah tersebut.

Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu sebuah penelitian dengan temuan fakta dilapangan yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi yang terkait yang di sesuaikan dengan literatur buku dan undang undang yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data penelitian diperoleh dari Subseksi Penetapan Hak atas Tanah Pertanahan Nasional Kabupaten Pati, Responden di desa Winong, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa penyebab menurunnya jumlah pemohon perubahan hak tersebut terdapat faktor yang dipengaruhi oleh BPN dan faktor yang dipengaruhi oleh masyarakat. Dalam menangani masalah penurunan jumlah pemohon tersebut, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati berencana melakukan berbagai upaya sehingga masyarakat mengetahui kebijakan perubahan hak tersebut, dan meningkatnya partisipasi masyarakat dalam melakukan perubahan hak atas tanah dai hak guna bangunan menjadi hak milik untuk satuan rumah tinggal. Saran yang diajukan penulis adalah hendaknya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati, melaksanakan kegiatan-kegiatan yang mendukung pelaksanaan kebijakan perubahan hak atas tanah tersebut yang tidak berjalan sebelumnya, sehingga tercipta kesejahteraan bagi masyarakat dibidang pertanahan.