

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dalam rangka pembangunan Nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain itu, tanah juga sebagai modal utama baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan guna meningkatkan Pendapatan Nasional. Selain sandang dan pangan, manusia juga membutuhkan tanah, karena sejak manusia di ciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, tanah banyak dibutuhkan manusia sebagai tempat tinggal.

Tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia, selain menjadi tempat tinggal tanah juga mempunyai nilai investasi yang tinggi. Tidak heran sering terjadi peristiwa gugat menggugat, pertengkaran dan permusuhan antara berbagai pihak karena masalah tanah.

Dari waktu ke waktu tanah merupakan benda yang sangat memiliki nilai jual dikarenakan sifatnya tetap dan yang membutuhkan semakin banyak maka harga tanah akan terus meningkat. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya

dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>7</sup>. Dan dalam hal ini pemerintah juga mempunyai Undang-Undang yang mengatur tentang pertanahan.

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang diperuntukan untuk tempat tinggal. Akan tetapi apabila hak atas tanah yang diperoleh masyarakat hanya sebatas penggunaan bangunannya saja tanpa adanya kepastian hukum yang kuat atas tanah yang diwakilinya yaitu Hak Milik atas tanah tersebut, masyarakat tidak dapat memperoleh atau mempergunakan tanahnya secara maksimal, oleh karena itu peningkatan status hak atas tanah yaitu dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik dirasa perlu dilakukan demi memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu, sehingga dirasa kurang tempat penggunaannya jika dipergunakan untuk tempat 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.

---

<sup>7</sup> Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

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.

Apabila habis jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Untuk itu pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan Hak Guna Bangunannya lagi.

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.

Pemegang Hak Guna Bangunan yang telah dijadikan Hak Milik untuk rumah tinggal mendapat sebuah sertipikat, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis tanah yang telah didaftarkan dalam buku tanah, dan diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Kota Tangerang Selatan adalah salah satu kota yang mempunyai pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, hal ini adalah salah satu faktor Kota Tangerang Selatan terpecah dari Kabupaten Tangerang. Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal pun meningkat. Berdasarkan sensus penduduk tahun 2016 Kecamatan Serpong merupakan salah satu kecamatan di Kota Tangerang Selatan yang memiliki kepadatan penduduk tertinggi yaitu sebesar 11.165 jiwa per km<sup>2</sup>.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian di Kota Tangerang Selatan karena Kota Tangerang Selatan adalah salah satu Kota dengan pertumbuhan penduduk yang pesat. Oleh karena itu penulis membuat Tugas Akhir dengan judul “Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Maka berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah disebutkan diatas, masalah yang hendak diteliti dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan bagaimana penyelesaiannya?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Dalam penulisan tugas akhir ini mempunyai tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan kendala apa saja yang dihadapi Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

#### 1. Bagi Penulis

- a. Untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Studi Program Diploma III Pertanahan Universitas Diponegoro Semarang.
- b. Untuk mengetahui pelaksanaan tertib administrasi pertanahan khususnya peningkatan Hak Guna Bangunan.
- c. Menambah pengalaman dan pengetahuan dalam menerapkan teori-teori yang telah di dapatkan dalam perkuliahan.

#### 2. Bagi Akademik

- a. Memberi informasi mengenai proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan.
- b. Mengetahui upaya dalam pelaksanaan administrasi pertanahan khususnya pemberian peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan.

### **1.4 Landasan Teori**

Dalam menghadapi pembangunan jangka panjang masalah pertanahan akan semakin kompleks, hal ini dapat dilihat dari banyaknya konflik pertanahan yang timbul akibat kurang jelasnya pemahaman masyarakat tentang peraturan yang berlaku dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang berlaku dalam Hukum Tanah Nasional. Pengertian Hak Atas Tanah dan macam-macamnya akan dibahas dibawah ini.

## **1.4.1 Hak Guna Bangunan**

### **1.4.1.1 Pengertian Hak Guna Bangunan**

Pengertian Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35 UUPA yang berbunyi :

- 1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, 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.

### **1.4.1.2 Subjek Hak Guna Bangunan**

KBPN No. 9 Tahun 1999 menyebutkan yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

### **1.4.1.3 Obyek Hak Guna Bangunan**

Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah:

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

### **1.4.1.4 Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

Kewajiban Hak Guna Bangunan sebagai mana di atur dalam Pasal 30 PP No. 4 Tahun 1996 adalah:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu habis.
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada kepala Kantor Pertanahan.

#### **1.4.1.5 Hak Pemegang Hak Guna Bangunan**

Hak dari pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 32 PP no. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa 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.

#### **1.4.1.6 Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Pasal 40 UUPA jo Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai hapusnya hak guna bangunan. Hak guna bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktu berakhir;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
- c. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, sampai Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996; atau
- d. Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
- e. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- f. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- g. Dicabut untuk kepentingan umum;
- h. Ditelantarkan;
- i. Tanahnya musnah;

Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA dan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan hak guna bangunan 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.<sup>8</sup>

Dengan hapusnya hak guna bangunan maka tanah tersebut akan menjadi tanah Negara, jika hak guna bangunan tersebut diberikan di atas tanah Negara. Jika yang memberikan hak guna bangunan tersebut adalah pemegang hak milik maka kembali kepada penguasaan penuh dari pemegang

---

<sup>8</sup>Waskito, Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan), Media Adji, September 2015, hal. 30.

hak milik atas tanah tersebut atau dengan kata lain hak miliknya menjadi penuh kembali.

## **1.4.2 Hak Milik**

### **1.1.2.1 Pengertian Hak Milik**

Hak Milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :  
*“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”*

Dari pengertian Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Milik mempunyai sifat trun temurun, artinya hak itu dapat diwariskan kepada ahli warisnya berturut-turut tanpa diturunkan derajatnya.<sup>9</sup>

Hak Milik bersifat terkuat maksudnya bahwa Hak Milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Milik bersifat terpenuh maksudnya Hak Milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.

---

<sup>9</sup> AP Parliindungan, Komentor Atas UUPA, Alumni, Bandung, 1982, hal. 65.

Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah lainnya.

berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga Hak Milik juga mempunyai fungsi social, artinya bahwa Hak Milik yang dipunyai subjek hak (pemegang hak) tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Fungsi sosial dari Hak Milik harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat.

#### **1.1.2.2 Subjek Hak Milik**

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:

- a. Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang 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 setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu

dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan tersebut. Jika sesudah jangka waktu itu lampau Hak Milik tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia juga memperoleh kewarganegaran asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak miik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka hanya warga negara Indonesia tunggal yang dapat mempunyai Hak Milik, orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai Hak Milik. Orang asing dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang luasnya terbatas.

### **1.1.2.3 Terjadinya Hak Milik**

Terjadinya hak milik dapat melalui 3 cara, antara lain:

a. Menurut hukum adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan). Artinya, pembukaan tanah (hutan) tersebut dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui sistem penggarapan, yaitu matok sirah, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan atau terjadi karena timbulnya “lidah tanah” (aanslibbing). Lidah tanah adalah tanah yang timbul/muncul karena terbloknya arus sungai

atau tanah di pinggir pantai, biasanya terjadi dari lumpur yang makin lama makin tinggi dan mengeras. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatas. Hak milik tersebut dapat didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk mendapatkan sertifikat hak miliknya.

b. Penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah (semula berasal dari tanah negara) oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah semua terpenuhi, BPN menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH tersebut wajib didaftarkan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sebagai sertifikat hak milik atas tanah.

c. Ketentuan Undang-Undang

Terjadinya hak milik atas tanah ini didasarkan karena konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

#### **1.1.2.4 Hapusnya Hak Milik**

Hak Milik atas tanah dapat hapus dari subjek hak pemegang hak atas tanah seperti yang telah ditentukan di dalam Pasal 27 UUPA yaitu apabila:

a. Tanah jatuh kepada Negara, karena:

1. Pencabutan hak

Maksudnya, pengambilan tanah kepunyaan subjek hak pemegang Hak Milik oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus dikarenakan untuk kepentingan umum, hal tersebut berdasarkan pada Pasal 18 UUPA. Pencabutan hak atas tanah ini dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan berdasarkan tata cara yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.

2. Penyerahan dengan sukarela (pelepasan)

Penyerahan dengan sukarela maksudnya bahwa subjek hak melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya kepada Negara dengan tanpa adanya ganti kerugian yang diterimanya. Hak atas tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah Negara.

3. Ditelantarkan

Ditelantarkan artinya bahwa tanah tersebut sengaja tidak dipergunakan sesuai keadaan atau sifat dan tujuan daripada haknya. Hal ini berdasarkan pada penjelasan Pasal 27 UUPA

4. Dipegang oleh subjek hak yang tidak berhak

Maksudnya bahwa Hak Milik ini dimiliki oleh subjek hak bukan haknya untuk memiliki Hak Milik, yakni WNA dan badan hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2 UUPA.

b. Tanahnya musnah

Hal ini dapat terjadi karena obyeknya (tanah) tidak ada lagi karena terjadinya bencana alam.

Orang asing (WNA) yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Waskito, Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan), Media Adji, September 2015, hal. 28.

## **1.5 Metode Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam pembuatan Tugas Akhir ini yaitu memakai pendekatan kualitatif. Dalam pendekatan kualitatif ini menggambarkan data yang diperoleh dengan kata-kata atau kalimat dipisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan. Selanjutnya menganalisa dengan gejala objek yang diteliti dan menginterpretasikan data atas dasar teori yang ada serta runtut memaknai makna yang bersifat menyeluruh. Data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambaran dan buku angka-angka. Data tersebut diperoleh dari naskah wawancara, catatan laporan, dokumen resmi dan sebagainya. Pendekatan kualitatif yang digunakan penulis ini diambil dari beberapa peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penatagunaan tanah dan perubahan penggunaan tanah, data-data pendukung yang diperoleh dari instansi dan buku-buku yang ada kaitannya dengan peningkatan status hak atas tanah.

### **1.5.1 Sifat Penelitian**

Penelitian Tugas Akhir ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.

Dalam penelitian ini penulis menggambarkan mengenai pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan.

### 1.5.2 Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

#### 1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari sumber pertama yaitu perilaku warga masyarakat melalui penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber pertama dalam penelitian peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu :

- 1) Bapak Jainal, SH. Selaku Kasubsi Penetapan Hak Atas Tanah
- 2) Ibu Fitriana, SH. Selaku staf Penetapan Hak Atas Tanah

#### 2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh tidak secara langsung dari masyarakat melainkan dari bahan dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, arsip, literatur dan hasil penelitian lainnya yang mendukung sumber data primer. Sumber data sekunder yang digunakan dalam Tugas Akhir ini adalah catatan-catatan dan arsip-arsip di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan serta peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Adapun data sekunder yang diambil yaitu :

1. Tata cara atau proses permohonan pendaftaran peningkatan Hak Atas Tanah.
2. Data peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

#### **1.5.4 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang dilakukan untuk memperoleh data dalam suatu penelitian. Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Wawancara

Wawancara adalah suatu tanya jawab secara tatap muka yang dilaksanakan oleh pewawancara dengan orang yang diwawancarai untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan. Namun perlu diingat bahwa wawancara bukan upaya sekedar tanya jawab untuk memperoleh informasi saja melainkan juga upaya untuk memperoleh informasi saja melainkan juga upaya untuk memperoleh kesan langsung dari responden, memancing jawaban responden, menilai kebenaran jawaban yang diberikan oleh bilamana perlu memberikan penjelasan tentang pertanyaan yang diajukan.

2. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data sekunder. Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data sekunder dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen-dokumen resmi, karya ilmiah dan bahas kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

### **1.5.5 Teknik Pengambilan Informan**

Peneliti dalam memperoleh informasi menggunakan teknik purposive sampling. Purposive sampling adalah pengambilan sample berdasarkan penilaian peneliti mengenai siapa-siapa saja yang pantas (memenuhi persyaratan) untuk dijadikan penelitian.<sup>11</sup> Peneliti menggunakan purposive sample karena peneliti berharap kriteria informan yang diperoleh benar-benar sesuai dengan penelitian yang akan dilakukan.

Dalam pemilihan informan agar tidak bersifat subjektif, informan harus memiliki syarat dengan mempunyai latar belakang mengenai pengetahuan pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah di Kota Tangerang Selatan, oleh karena itu peneliti memilih Kasubsi Penetapan Hak Atas Tanah yang bersedia memberikan informasi mengenai peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dengan lengkap dan akurat. Mengenai faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, peneliti memilih staf Penetapan Hak Atas Tanah yang sedang mengurus pendaftaran peningkatan status hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

---

<sup>11</sup> Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum Cetakan Ketiga, Yogyakarta: Liberty. 1986, hlm. 43

### **1.5.6 Teknik Analisis Data**

Analisis data berdasarkan Miles dan Huberman yang di kutip dalam buku Metodologi Penelitian Sosial menyebutkan ada tiga langkah pengolahan data kualitatif yaitu reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan atau verifikasi.<sup>12</sup>

1. Reduksi data, peneliti melakukan pemilihan dan pemusatan perhatian untuk penyederhanaan, abstraksi dan transformasi data kasar yang diperoleh
2. Penyajian data, peneliti mengembangkan sebuah deskripsi informasi untuk menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan
3. Penarikan kesimpulan dan verifikasi, peneliti berusaha menarik kesimpulan dan melakukan verifikasi dengan mencari makna setiap gejala yang diperoleh di lapangan.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pemahaman isi penulisan Tugas Akhir ini maka pembahasan dibagi dalam beberapa bab sesuai dengan pokok-pokok permasalahan pembagian pembahasa secara garis besar dibuat dalam suatu penulisan sebagai berikut :

---

<sup>12</sup>Husaini Usman dan Purnomo Setiadi Akbar, Metodologi Penelitian Sosial, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009, hlm. 85.

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, dasar teori, metode penulisan dan sistematika penulisan.

## **BAB II : GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN**

Dibahas mengenai gambaran umum wilayah kajian meliputi, gambaran umum wilayah kerja Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Merupakan analisis penulisan terhadap judul yang diangkat mengenai Evaluasi Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan.

## **BAB IV : PENUTUP**

Penutup berisi kesimpulan dan saran.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN – LAMPIRAN**