



**PENOLAKAN PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI  
HAK MILIK DAN AKIBAT HUKUMNYA  
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI)**

**SKRIPSI**

**Skripsi ini diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
pada Universitas Negeri Semarang**

**Oleh :**

**Dedhi Kusmanto**

**3450406534**

**PERPUSTAKAAN  
UNNES**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

**2011**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “PENOLAKAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DAN AKIBAT HUKUMNYA (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI)”, yang ditulis oleh Dedhi Kusmanto, NIM. 3450406534 telah disetujui oleh Pembimbing untuk diajukan ke sidang panitia ujian skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari :

Tanggal :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Drs. Suhadi,SH.,M.Si.  
NIP.19671116 199309 1 001

Rofi Wahanisa,SH.,MH.  
NIP. 19800312 200801 2 032

Mengetahui,

Pembantu Dekan Bidang Akademik

Drs. Suhadi, SH., M.Si.  
NIP. 19671116 199309 1 001

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “PENOLAKAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DAN AKIBAT HUKUMNYA (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI)”, yang ditulis oleh Dedhi Kusmanto, NIM. 3450406534, telah dipertahankan dihadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari :

Tanggal :

Panitia:

Ketua

Sekretaris

Drs. Sartono Sahlan, MH.  
NIP. 19530825 198203 1 003

Drs. Suhadi, SH., M.Si.  
NIP. 19671116 199309 1001

Penguji Utama

**PERPUSTAKAAN**  
Ubaidilah Kamal, SH.,MH.  
NIP. 19750504 199903 1 001

Penguji/ Pembimbing I

Penguji/ Pembimbing II

Drs. Suhadi,SH.,M.Si.  
NIP.19671116 199309 1 001

Rofi Wahanisa,SH.,MH.  
NIP. 19800312 200801 2 032

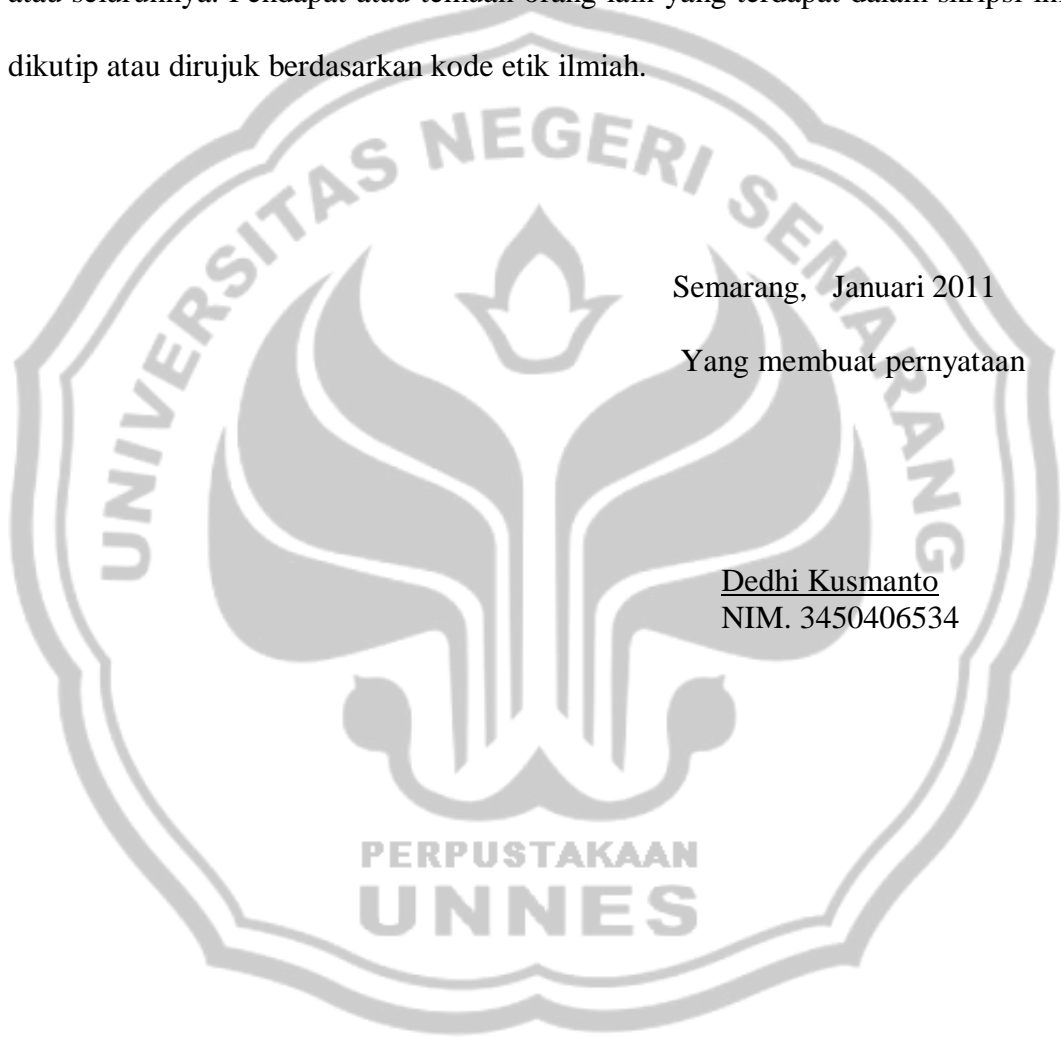
## PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, Januari 2011

Yang membuat pernyataan

Dedhi Kusmanto  
NIM. 3450406534



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

1. *kesempatan yang ada hanya sekali, jadi jangan pernah menyerah, jalani dan panjatkan doa, kelak syukur kau ucapkan pada diri-Nya. (penulis)*
2. *Anda tidak bisa lari dari tanggung jawab atas hari esok dengan menghindarinya hari ini (Abraham lincoln)..*
3. *Seseorang yang tidak pernah membuat kekeliruan biasanya tidak melakukan apapun (William conner magee).*

### PERSEMBAHAN

*Skripsi ini kupersembahkan kepada:*

1. *Bapak dan Ibu ku tercinta yang selalu memberikanku motivasi dan semangat.*
2. *Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2006 yang selalu memberikan motivasi.*
3. *Sahabat-sahabatku yang selalu memberiku semangatnya.*

## PRAKATA

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penolakan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dan Akibat Hukumnya (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati)” sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat tersusun dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih. Ungkapan terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Prof. Dr. H. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si., Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Drs. Sartono Sahlan, MH., Dekan Fakultas Hukum.
3. Ubaidilah Kamal, SH.,MH, selaku penguji utama
4. Drs. Suhadi, SH., M.Si., Pembantu Dekan Bidang Akademik yang telah memberikan ijin penelitian sekaligus Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Rofi Wahanisa,SH.,MH., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Ir. Izda Putra, MM. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang telah memberikan ijin penelitian.
7. Carsono, SH., MH., selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang telah memberikan pengarahan, semangat dan waktu untuk penelitian.
8. Mujiono, Warga kelurahan Kutoharjo Pati yang telah memberikan waktu untuk penelitian
9. Wahyu Widodo, Warga kelurahan Patikidul Pati yang telah memberikan waktu untuk penelitian
10. Budianto, Warga Kutoharjo Pati yang telah memberikan waktu untuk penelitian
11. Teman-teman hukum angkatan 2006 terimakasih untuk kasih, kebersamaan, dan dukungannya.
12. Almamaterku, Universitas Negeri Semarang serta semua pihak yang telah berperan hingga terwujud skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca yang budiman, serta perkembangan dunia pendidikan di Indonesia.

Semarang, Januari 2011

Penulis,

Dedhi Kusmanto  
NIM. 3450406534

## ABSTRAK

Kusmanto Dedhi. 2011. *Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dan Akibat Hukumnya (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati)*. Skripsi. Ilmu Hukum. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Drs.Suhadi, SH.,M.Si. Rofi Wahanisa, SH.,MH 75 Halaman.

### **Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Peningkatan Hak, Akibat Hukum**

Pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi menyebabkan begitu banyak orang yang tidak mempunyai pemukiman sendiri. Sedangkan seperti yang kita ketahui rumah mempunyai begitu banyak fungsi. Untuk mendapatkan sebuah rumah hunian yang kuat secara hukum tanah yang melekat pada bangunan harus bersertipikat hak milik. Untuk mendapatkan tanah dengan status hak milik, masyarakat yang mempunyai tanah dengan statusnya bukan hak milik dapat meningkatkan status tanahnya menjadi hak milik sesuai dengan perundang-undangan. Pada kenyataannya ada beberapa orang yang ingin meningkatkan status tanahnya dari hak guna bangunan menjadi hak milik, akan tetapi permohonannya ditolak oleh kantor pertanahan karena kurangnya persyaratan yang diajukan.

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah : 1) faktor-faktor yang menyebabkan penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. 2) akibat hukum yang timbul karena penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Pati. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu penelitian yang bermaksud untuk mengaitkan hukum kepada usaha untuk mencapai tujuan-tujuan serta memenuhi kebutuhan-kebutuhan kongkret dalam masyarakat

Hasil yang diperoleh dalam penelitian adalah: 1) Proses perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dimulai dengan Pemohon datang ke Kantor Pertanahan kemudian Pemohon menyerahkan berkas, kemudian dokumen diteliti, setelah disetujui dibuatkan buku tanah dan sertifikat yang baru. 2) Beberapa kasus yang sering terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah penolakan pada tahap pendaftarannya yaitu penolakan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah yang dikarenakan kurangnya persyaratan administrasi yang dilampirkan oleh pemohon. 3) Akibat dari penolakan permohonan perubahan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebenarnya tidak terlalu menyulitkan pemohon, apabila pemohon ingin mengajukan permohonannya kembali maka pemohon diwajibkan untuk melengkapi persyaratan yang belum lengkap, pemohon yang tidak melengkapi persyaratan yang masih kurang dan tidak melanjutkan lagi perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya, maka tanah tersebut akan tetap berstatus Hak Guna Bangunan atau kembali menjadi status tanah semula apabila jangka waktunya telah berakhir.



Simpulan yang didapatkan dari hasil penelitian ini adalah : 1) Faktor-faktor yang menyebabkan penolakan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah karena kurang lengkapnya syarat dalam permohonan perubahan hak, sehingga dapat dikatakan penolakan perubahan hak yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati merupakan penolakan yang bersifat sementara. 2) Akibat hukum yang terjadi pada penolakan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah pemohon diwajibkan untuk melengkapi permohonan jika ingin mengajukan permohonannya lagi, sedangkan jika pemohon tidak melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati maka objek tanah yang bersangkutan akan tetap berstatus Hak Guna Bangunan, apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut telah habis maka akan kembali menjadi tanah negara.

Saran-saran yang dapat diberikan kepada pihak-pihak terkait adalah : 1) Bagi Kantor Pertanahan : Peningkatan kesadaran dan pengetahuan masyarakat terhadap prosedur permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik melalui penyuluhan. 2) Bagi pemohon : a) Apabila masyarakat yang akan mengajukan permohonan perubahan hak belum mengetahui prosedur dari perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik maka sebelum mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, sebaiknya pemohon menanyakan terlebih dahulu berkas-berkas yang harus diajukan untuk melakukan perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. b) Bagi pemohon yang sertifikat Hak Guna Bangunannya digunakan untuk jaminan hutang di Bank, sebaiknya pemohon terlebih dahulu meminta surat keterangan dari pihak Bank yang bersangkutan. c) Bagi pemohon yang akan mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebaiknya meminta persetujuan dari pihak keluarga.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN KELULUSAN</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>PRAKATA</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiv
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	xv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.3 Rumusan Masalah .....	10
1.4 Tujuan Penelitian .....	10
1.5 Manfaat Penelitian .....	11
1.6 Sistematika Penulisan Skripsi .....	12
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Hak Atas Tanah .....	14
2.1.1 Hak Milik.....	16
2.1.1.1 Hapusnya Hak Milik karena Pencabutan Hak .....	18
2.1.1.2 Hapusnya Hak Milik karena Penyerahan Sukarela .....	18
2.1.1.3 Hapusnya Hak Milik karena Ditelantarkan .....	18
2.1.1.4 Hapusnya Hak Milik karena Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA .....	19
2.1.1.5 Hapusnya Hak Milik karena Tanahnya Musnah.....	20
2.1.2 Hak Guna Bangunan .....	20
2.1.2.1 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Jangka Waktu Berakhir .....	22

2.1.2.2 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dihentikan Sebelum Jangka Waktunya Berakhir karena Sesuatu Syarat Tidak Dipenuhi.....	22
2.1.2.3 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dilepaskan Oleh Pemegang Haknya Sebelum Jangka Waktunya Berakhir .....	23
2.1.2.4 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dicabut Untuk Kepentingan Umum .....	23
2.1.2.5 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Diterlantarkan .....	23
2.1.2.6 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Tanahnya Musnah .....	24
2.1.2.7 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Ketentuan Dalam Pasal 36 Ayat (2) UUPA .....	24
2.2 Perubahan Hak atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.....	25
2.3 Akibat Hukum Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik .....	28
2.4 Faktor-Faktor Yang Mendorong Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik .....	29
2.5 Syarat-Syarat Perubahan dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal .....	30
2.6 Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik ...	31
2.7 Dasar Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik .....	32
2.8 Kerangka Berpikir .....	33

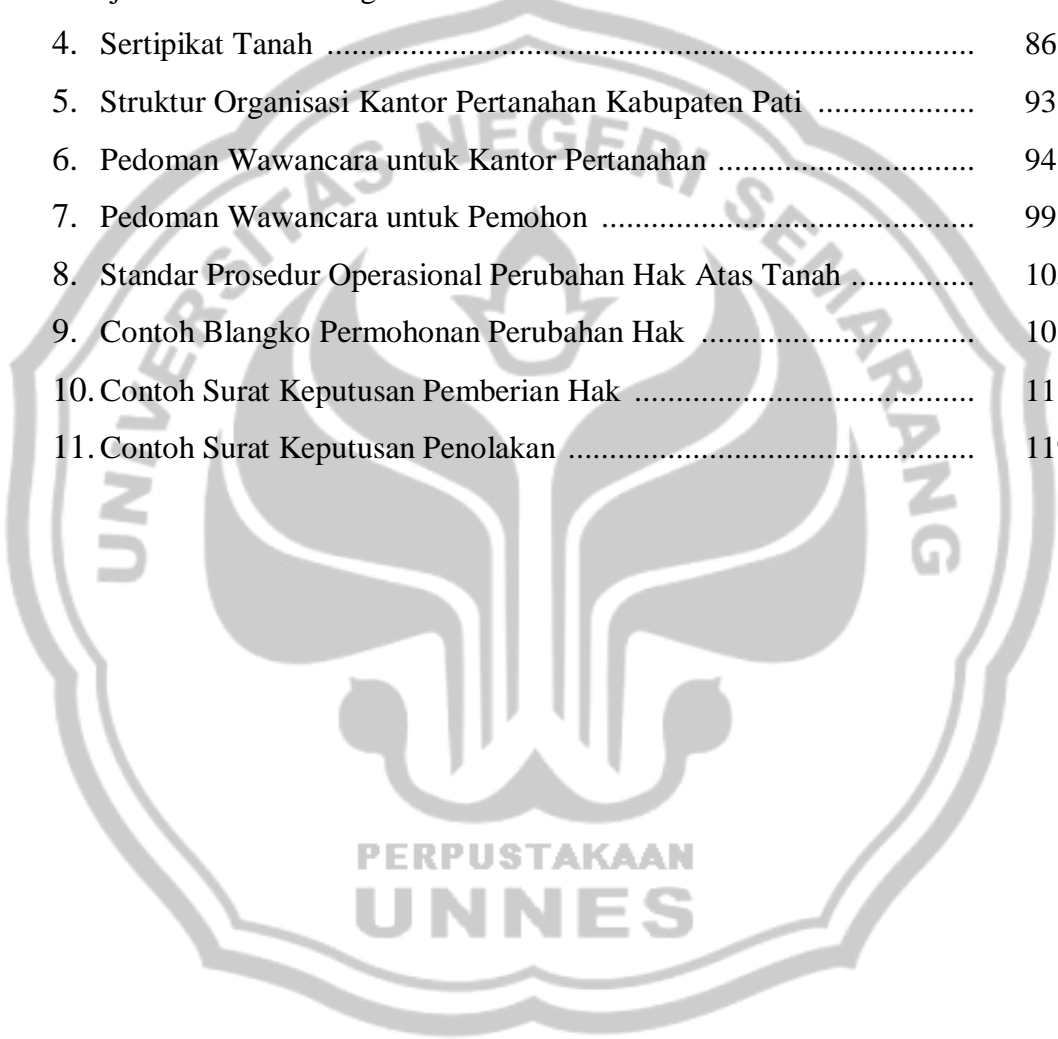
### **BAB 3 METODE PENELITIAN**

3.1 Jenis Penelitian .....	36
3.2 Lokasi Penelitian .....	37
3.3 Fokus Penelitian .....	38
3.4 Sumber Data .....	38

3.4.1 Sumber Data Primer .....	38
3.4.2 Data Sekunder .....	39
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	41
3.6 Keabsahan Data .....	42
3.7 Teknik Analisis Data .....	42
<b>BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Hasil Penelitian .....	44
4.1.1 Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	44
4.1.2 Faktor Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	56
4.1.3 Akibat Hukum Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	62
4.2 Pembahasan .....	65
4.2.1 Faktor-Faktor yang Menyebabkan Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah .....	65
4.2.2 Akibat Hukum Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	68
<b>BAB 5 PENUTUP</b>	
5.1 Simpulan .....	73
5.2 Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	76

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran</b>	<b>halaman</b>
1. Surat Ijin Penelitian Dekan Fakultas Hukum .....	79
2. Surat Keterangan Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	80
3. Ijin Mendirikan Bangunan .....	81
4. Sertipikat Tanah .....	86
5. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	93
6. Pedoman Wawancara untuk Kantor Pertanahan .....	94
7. Pedoman Wawancara untuk Pemohon .....	99
8. Standar Prosedur Operasional Perubahan Hak Atas Tanah .....	105
9. Contoh Blangko Permohonan Perubahan Hak .....	108
10. Contoh Surat Keputusan Pemberian Hak .....	111
11. Contoh Surat Keputusan Penolakan .....	119



## DAFTAR BAGAN

	<b>Halaman</b>
1. Bagan 1 : Alur Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik .....	35
2. Bagan 2 : Alur Teknik Analisis Data .....	43
3. Alur Permohonan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.....	49



## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
1. Tabel 1 : Luas Kabupaten Pati Tiap Kecamatan Menurut Lahan Sawah dan Lahan Bukan Sawah .....	5
2. Tabel 2 : Pemohon Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	7



# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia untuk kelangsungan hidupnya, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial serta sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang senantiasa melakukan hubungan-hubungan dengan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya.

Tanah adalah sumber daya alam terpenting saat ini, dimana hampir setiap kegiatan manusia berkaitan dengan tanah, baik untuk tempat permukiman maupun sumber mata pencaharian. Tanah bukan saja dilihat dari hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat.

Hubungan manusia dengan bumi terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit sebagai akibat dari penguasaan dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin berkembang pada satu pihak telah memberikan kemampuan kepada manusia untuk mengeksploitasi kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi secara lebih besar untuk memenuhi kebutuhannya yang tidak terbatas. Pada pihak lain ilmu pengetahuan dan teknologi telah memberikan kesadaran



bagi manusia bahwa luas bumi dan kekayaan yang terkandung di dalamnya bersifat tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan pertumbuhan manusia.

Semakin lama lahan kosong menjadi semakin berkurang jumlahnya, hal ini dikarenakan permintaan manusia terhadap tanah selalu bertambah, sehingga tidak heran nilai jual tanah meningkat tinggi. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah tersebut telah menimbulkan berbagai macam persoalan. Oleh karena itu, pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah yang dengan singkat dapat disebutkan hukum tanah seharusnya terdiri dari ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan perkembangan-perkembangan yang telah disebutkan diatas.

Kebutuhan manusia akan tanah tidak terbatas, sedangkan tanah sebagai kebutuhan manusia sangat terbatas jumlahnya. Sehingga timbul upaya bagaimana menyeimbangkan antara kebutuhan yang tidak terbatas dengan tanah sebagai kebutuhan manusia yang sangat terbatas. Sehingga dengan adanya keseimbangan yang dapat dirasakan dengan baik maka tercapailah kemakmuran. Dari macam-macam kebutuhan manusia yang tidak terbatas ini sebenarnya dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Kebutuhan primer

Kebutuhan primer adalah kebutuhan manusia yang mutlak diperlukan untuk kelangsungan hidupnya. kebutuhan ini sifatnya mendesak, artinya bila tidak terpenuhi maka hidupnya akan berakhir. Kebutuhan primer harus mendapat prioritas utama dalam usaha memenuhi kebutuhan

manusia. Contohnya makanan, minuman, pakaian, perumahan, dan kesehatan.

## 2. Kebutuhan sekunder

Kebutuhan manusia yang bisa terpenuhi bila kebutuhan primernya sudah terpenuhi. Kebutuhan sekunder ini tidak mendesak harus dipenuhi seperti kebutuhan primer, sebab kebutuhan ini sifatnya lebih banyak di pengaruhi oleh peradaban manusia. Contohnya : alat-alat kebutuhan rumah tangga seperti, piring, gelas, kursi, meja, tempat tidur dan lain sebagainya.

## 3. Kebutuhan tersier

Kebutuhan tersier adalah kebutuhan ketiga sebagai kelengkapan kehidupan yang sifatnya tidak terlalu penting. Kebutuhan tersier karena sifatnya bukan kebutuhan pokok tetapi hanya merupakan pelengkap, maka pemenuhannya dapat dihindarkan atau ditunda. Kebutuhan tersier sering kali dikaitkan dengan barang-barang mewah yang hanya ditunjukkan untuk meningkatkan status atau *prestise* seseorang dalam masyarakat. Yang termasuk dalam kebutuhan tersier antara lain, lemari es, alat musik (piano, organ), Televisi, kendaraan bermotor, kapal pesiar dan lain-lain.

Dari ketiga jenis kebutuhan manusia tersebut perumahan atau permukiman merupakan kebutuhan manusia yang sangat penting, dimana perumahan tersebut biasa didirikan diatas permukaan tanah.

Pertumbuhan penduduk yang terus bertambah di Kabupaten Pati menyebabkan begitu banyak orang yang tidak mempunyai permukiman sendiri.

Sedangkan seperti yang kita ketahui rumah mempunyai begitu banyak fungsi, antara lain untuk tempat berlindung dari panas dan hujan, untuk tempat tinggal dan berkumpul dengan anggota keluarga.

Rumah beserta tanahnya yang merupakan kebutuhan yang mendasar dari kebutuhan manusia memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Dari bahasan tersebut, dengan Jumlah Penduduk Kabupaten Pati sebanyak 1.243.207 jiwa, Laki-laki : 613.528 jiwa, Perempuan : 629.579 jiwa (<http://ukmpati.wordpress.com/>), Kabupaten Pati sebagai salah satu daerah yang sedang berkembang giat melakukan pembangunan di bidang sosial ekonomi yang tujuannya adalah untuk mencukupi kebutuhan masyarakat khususnya kebutuhan akan perumahan. Hal ini karena perumahan merupakan kebutuhan yang sangat penting, sehingga masyarakat sangat tergantung dengan perumahan untuk tempat berlindung dalam kehidupannya.

Adapun letak geografis Kabupaten Pati terletak di daerah pantai utara pulau Jawa dan dibagian timur Propinsi Jawa Tengah pada :  $110^{\circ}$  –  $111^{\circ}$  Bujur Timur dan  $6^{\circ}$  –  $7^{\circ}$  Lintang Selatan. Secara administratif Kabupaten Pati terdiri dalam 21 kecamatan, 401 desa, 5 kelurahan, 1.106 dukuh serta 1.464 RW dan 7.463 RT (<http://ukmpati.wordpress.com/>).

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Pati dengan luas wilayah 150.368 ha terdiri dari lahan sawah 58.448 ha dan lahan bukan sawah 91.920 ha.

Tabel 1 : Luas Kabupaten Pati Tiap Kecamatan Menurut Lahan Sawah dan Lahan Bukan Sawah

no	kecamatan	lahan sawah	lahan bukan sawah	Jumlah	Persentase
1	Sukolilo	7253	8621	15.874	10,56
2	Kayen	4937	4666	9603	6,39
3	Tambakromo	2947	4300	7247	4,82
4	Winong	4202	5792	9994	6,65
5	Pucakwangi	5023	7260	12.283	8,17
6	Jaken	3595	3257	6852	4,56
7	Batangan	2082	2879	4961	3,30
8	Juwana	1556	4120	5676	3,77
9	Jakenan	3926	1378	5304	3,53
10	Pati	2558	1691	4249	2,83
11	Gabus	4075	1476	5551	3,69
12	Margorejo	2708	3473	6181	4,11
13	Gembong	823	5907	6730	4,48
14	Tlogowungu	1829	7617	9446	6,28
15	Wedarijaksa	2178	1907	4085	2,72
16	Trangkil	1040	3244	4284	2,85
17	Margoyoso	1210	4815	6025	4,01
18	Gunungwungkal	1627	4553	6180	4,11
19	Cluwak	1344	5587	6931	4,61
20	Tayu	2138	2621	4759	3,16
21	Dukuhseti	2063	6096	8159	5,43

(Pati dalam angka 2010 : 9)

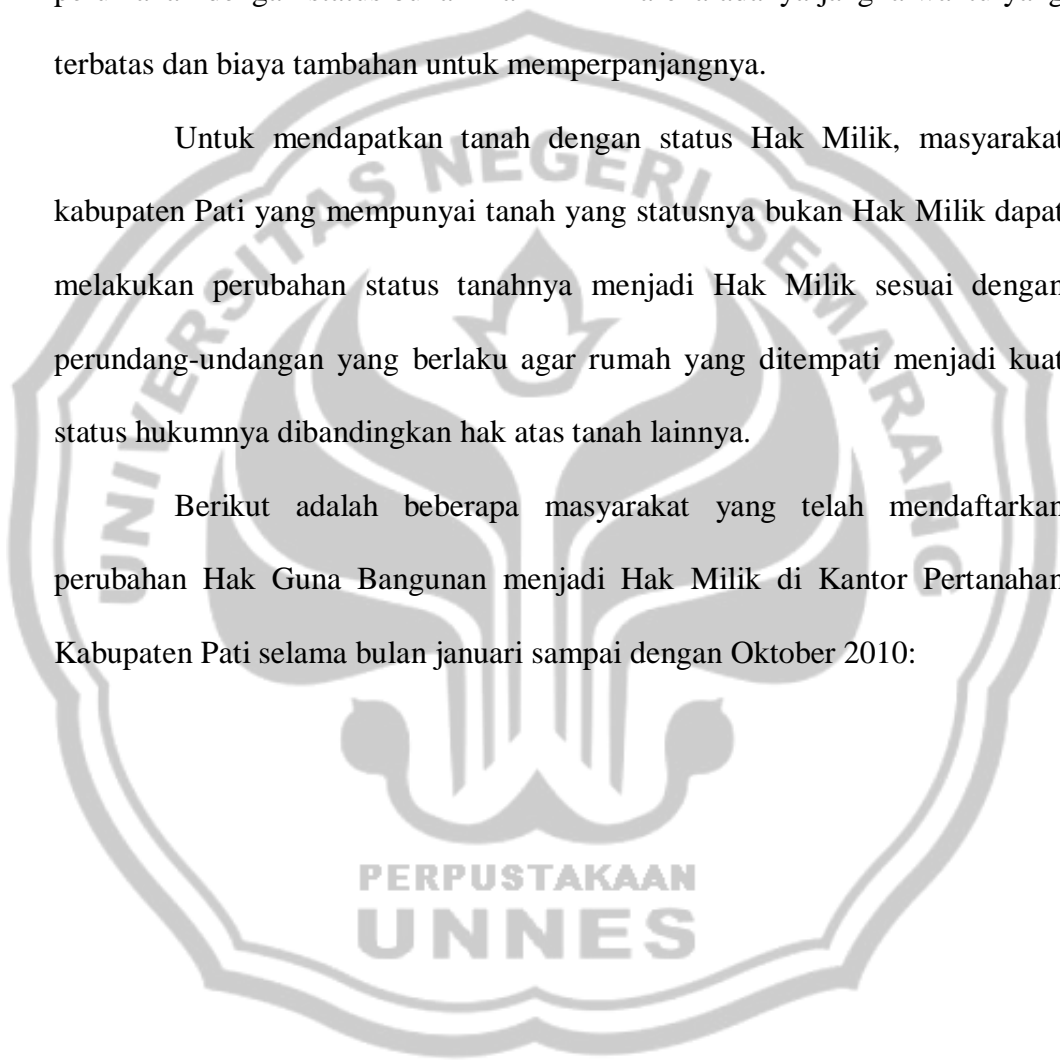
Berdasarkan data tersebut maka dapat dijelaskan bahwa, dengan kepadatan penduduk yang mencapai 827 jiwa/km<sup>2</sup> (<http://ukmpati.wordpress.com/>), serta lahan yang terbatas, dapat disimpulkan bahwa masyarakat Kabupaten Pati sangat membutuhkan rumah hunian untuk digunakan sebagaimana fungsinya.

Untuk mendapatkan sebuah rumah hunian yang kuat secara hukum tanah yang melekat pada bangunan harus bersertipikat Hak Milik, hal ini sesuai dengan rumusan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yang

menyatakan Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh. Akan tetapi dalam kenyataannya tanah yang melekat dengan bangunan berstatus bukan Hak Milik, sehingga status hukumnya dirasa belum kuat. Selain itu masyarakat juga belum merasakan kenyamanan untuk menempati sebuah perumahan dengan status bukan Hak Milik karena adanya jangka waktu yang terbatas dan biaya tambahan untuk memperpanjangnya.

Untuk mendapatkan tanah dengan status Hak Milik, masyarakat kabupaten Pati yang mempunyai tanah yang statusnya bukan Hak Milik dapat melakukan perubahan status tanahnya menjadi Hak Milik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku agar rumah yang ditempati menjadi kuat status hukumnya dibandingkan hak atas tanah lainnya.

Berikut adalah beberapa masyarakat yang telah mendaftarkan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati selama bulan januari sampai dengan Oktober 2010:



Tabel 2 : Pemohon perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Tgl	Pemohon	Alamat	Luas/ m <sup>2</sup>	Letak tanah
10-Mar	Subiyanto	Keboromo/ Tayu	843	Keboromo/ Tayu
31-Mar	Yusak & Joni Purnomo	Pati wetan	540	Pati wetan
31-Mar	Indah setiowati	Jl. Tebet barat/Jaksel	285	Pati wetan
31-Mar	Yayasan jemaat sungai yurda	Pati wetan	368	Pati wetan
27-Apr	Wahyu widodo	Pati kidul	150	Pati kidul
27-Apr	Muwardah	Kutoharjo	72	Kutoharjo
27-Apr	Agus dwi santoso	Kutoharjo	72	Kutoharjo
27-Apr	Lanywati	Panjunan	605	Panjunan
7-Jun	Sinode gereja injil ditanah jawa	Ngablak	976	Ngablak
5-Ags	Ambarwulan	Pati kidul	90	Winong
28-Sep	Tjwan tekno	Panjunan	805	Panjunan

(Arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Pati 2010)

Pada kenyataannya ada beberapa orang yang ingin mengajukan perubahan status tanahnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik, akan tetapi permohonannya ditolak oleh kantor pertanahan karena kurangnya kelengkapan administrasi sebagai salah satu persyaratan untuk melakukan perubahan tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, sehingga permohonan perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut.

Berdasarkan uraian tersebut mendorong penulis untuk mengadakan penelitian sebagai bahan masukan didalam pembuatan skripsi dengan judul "PENOLAKAN PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DAN AKIBAT HUKUMNYA (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI)".

## 1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Untuk dapat memahami dan menelaah suatu peraturan yang berlaku dimasyarakat diperlukan pengetahuan dari setiap individu yang terlibat dalam proses tersebut. Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa pengetahuan akan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik atas tanah sangat penting bagi masyarakat serta pengetahuan tentang pentingnya Hak Milik atas tanah yang juga harus mereka ketahui. Selain itu masyarakat juga harus mengetahui peraturan-peraturan yang menyangkut akan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut. Karena tanpa adanya pengetahuan tentang peraturan-peraturan yang mengatur perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah, maka sulit bagi masyarakat untuk merubah Hak Guna Bangunannya menjadi Hak Milik atas tanah.

Substansi perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah tidak dapat dipisahkan dari penyelenggaraan peralihan hak dari suatu pihak kepada pihak lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Aspek-aspek tersebut adalah menyangkut segi birokrasi, waktu yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan dan mengurus perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, ketentuan biaya yang diperlukan maupun beban yang harus ditanggung oleh pihak pemohon, serta menyangkut kedudukan atau status tanah itu sendiri.

Dilihat dari struktur prosedur perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah melalui beberapa tahap dan tembusan dari instansi-instansi yang berwenang. Kurangnya pemahaman sebagian besar

masyarakat tentang Hak Milik atas tanah dikarenakan tingkat pendidikan mereka yang masih rendah sehingga untuk mengajukan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik menjadi terhambat dan hanya beberapa warga yang mengetahui akan pentingnya pengetahuan Hak Milik atas tanah. Selain pemahaman masyarakat tentang pentingnya Hak Milik atas tanah yang kurang, juga dikarenakan karena sebagian pemilik enggan untuk merubah status tanah Hak Guna Bangunannya menjadi Hak Milik atas tanah dikarenakan mereka beranggapan bahwa untuk mengurus perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah diperlukan biaya yang sangat besar dan proses yang terlalu berbelit-belit, sehingga sebagian dari mereka juga tidak mengetahui bagaimana aturan yang benar untuk merubah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah sehingga sebagian masyarakat menganggap bahwa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah menjadi tidak penting.

Berdasarkan identifikasi masalah diatas penulis membatasi hanya pada permasalahan yang menyangkut hal-hal yang menyebabkan penolakan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah negara dan akibat hukumnya.

### **1.3 RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas didalam penelitian ini adalah :

1. Faktor apa sajakah yang menyebabkan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Pati?



2. Apakah akibat hukum yang timbul karena penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Pati?

#### **1.4 TUJUAN PENELITIAN**

Suatu kegiatan penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas. Hal ini diperlukan untuk memberikan arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Demikian pula dalam melakukan penelitian ini penulis mempunyai tujuan tertentu yaitu :

1. Untuk mendeskripsikan faktor-faktor yang menyebabkan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul karena penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Pati.

#### **1.5 MANFAAT PENELITIAN**

Adapun manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

1. Bagi Penulis :

Agar dapat menambah pengalaman, pengetahuan dan wawasan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan penolakan perubahan hak atas tanah dari dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan akibat

hukum yang timbul karena penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

## 2. Bagi Universitas Negeri Semarang :

Hasil dari penelitian dapat digunakan sebagai referensi mengenai faktor-faktor yang menyebabkan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan akibat hukum yang timbul karena penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang faktor-faktor yang menyebabkan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan akibat hukum yang timbul karena penolakan perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Serta memberikan masukan atau saran-saran kepada instansi yang terkait untuk perbaikan ataupun penyempurnaan dalam hal faktor penolakan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

## **1.6 SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI**

Dalam sistematika penulisan skripsi ini digunakan tiga bagian yaitu bagian awal, bagian isi, dan bagian akhir.

### **1.6.1 Bagian Awal**

Bagian awal berisi halaman judul, pengesahan, motto dan persembahan, abstrak, prakata, daftar isi, daftar lampiran, dan lain-lain.

Bagian awal ini berguna untuk memudahkan pembaca untuk mengetahui isi dari skripsi.

### 1.6.2 Bagian Pokok

**BAB 1** Pendahuluan, berisi: latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, dan sistematika penelitian.

**BAB 2** Tinjauan Pustaka, mengkaji kerangka pemikiran atau teori-teori yang berkaitan dengan pokok bahasan yaitu: Hak Atas Tanah yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Peningkatan Hak atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Akibat Hukum Penolakan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, Faktor-Faktor yang Mendorong Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, Syarat-Syarat Perubahan dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, Dasar Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, Kerangka Berpikir.

**BAB 3** Metode Penelitian, menguraikan tentang metode pendekatan, lokasi penelitian, fokus penelitian, sumber data, teknik keabsahan data, teknik analisis data.

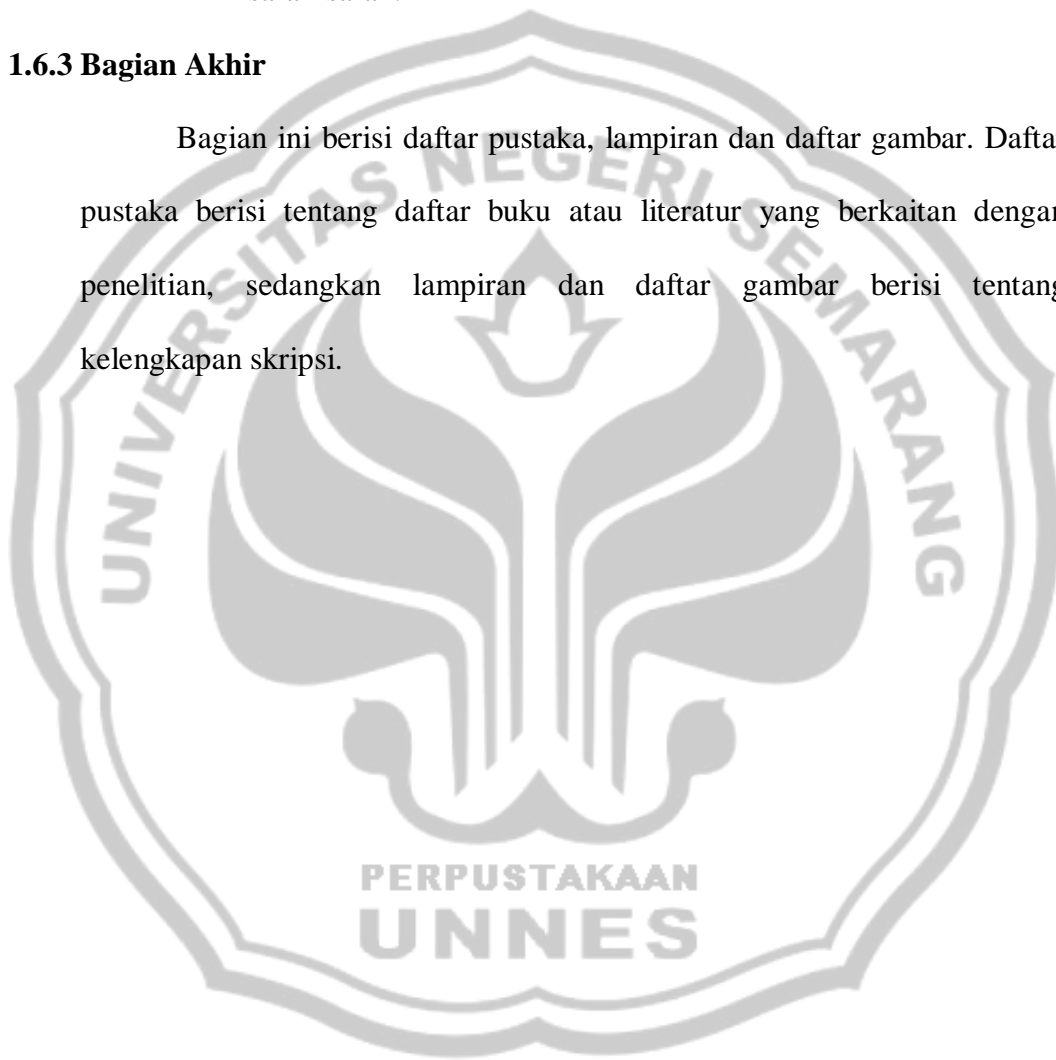
**BAB 4** Hasil penelitian, Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Faktor Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kantor

Pertanahan Kabupaten Pati, Akibat Hukum Penolakan  
Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kantor  
Pertanahan Kabupaten Pati

**BAB 5** Penutup, berisi simpulan dari keseluruhan bab yang ada dan  
saran-saran.

### **1.6.3 Bagian Akhir**

Bagian ini berisi daftar pustaka, lampiran dan daftar gambar. Daftar  
pustaka berisi tentang daftar buku atau literatur yang berkaitan dengan  
penelitian, sedangkan lampiran dan daftar gambar berisi tentang  
kelengkapan skripsi.



## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Hak Atas Tanah**

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah kata "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan:

"Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Harsono 2007: 18).

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Lebih lanjut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang 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 yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan:

- (1) hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
- a. hak milik
  - b. hak guna usaha
  - c. hak guna bangunan
  - d. hak pakai
  - e. hak sewa
  - f. hak membuka tanah
  - g. hak memungut hasil hutan
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat (Pasal 53 ayat (1) UUPA).

Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional (Pasal 11 ayat (1) Undang-

Undang Pokok Agraria). Selain itu, hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dari Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai. Hak menumpang dimasukkan dalam hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena Undang-Undang Pokok Agraria menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia. Dalam hak menumpang terdapat hubungan antara pemilik tanah dengan orang lain yang menumpang di tanah si A, sehingga ada hubungan tuan dan budaknya.

### **2.1.1 Hak Milik**

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

”Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas lainnya, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya” (Santoso 2005 : 90-91).

Ada beberapa hal yang menjadi karakter dari Hak Milik atas tanah, antara lain adalah (Lj & A Law Firm 2010: 149-150):

1. Hak Milik merupakan hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lainnya sedangkan hak-hak lainnya berkedudukan sebagai anak dari Hak Milik
2. Hak milik merupakan hak yang selengkap-lengkapya ditinjau dari kuantitasnya
3. Hak Milik merupakan hak yang sifatnya tetap, tidak hilang karena hak-hak lainnya
4. Hak milik merupakan hak yang mengandung inti dari semua hak yang lainnya

Ketentuan yang mengatur mengenai hapusnya Hak Milik, dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

Hak Milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara,
  1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. karena diterlantarkan;
  4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

#### **2.1.1.1 Hapusnya Hak Milik karena Pencabutan hak**



Alasan utama hapusnya Hak Milik karena adanya pencabutan hak, menurut ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

”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 yang diatur dengan undang-undang”.

#### **2.1.1.2 Hapusnya Hak Milik karena Penyerahan Sukarela**

Hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini berhubungan dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (Muljadi 2004: 133).

Penyerahan sukarela ini menurut Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

#### **2.1.1.3 Hapusnya Hak Milik karena Ditelantarkan**

Kriteria tanah terlantar dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yang menyatakan:

”Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai

dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik”.

#### **2.1.1.4 Hapusnya Hak Milik karena Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA**

Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria Hak Milik hapus karena :

##### **Pasal 21**

(3) 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 dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan :

##### **Pasal 26**

(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 warga negara yang dsamping kewarganegaraan Indonesiannya 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 kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

### **2.1.1.5 Hapusnya Hak Milik karena Tanahnya Musnah**

Jika kita kembali pada pengertian dasar hak-hak atas tanah, dan khususnya Hak Milik atas tanah, maka sangat jelas bahwa pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik atas tanah bersumber kepada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu.

Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara, maka demi hukum hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik atas tanah menjadi hapus (Muljadi 2004: 140).

### **2.1.2 Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu 30 tahun tersebut dapat diperpanjang 20 tahun. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ada tiga jenis Hak Guna Bangunan antara lain (Lj & A Law Firm 2010: 151):

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan
3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 40 Hak Guna-Bangunan hapus karena:

1. jangka waktunya berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. diterlantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

### **2.1.2.1 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Jangka Waktu Berakhir**

Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Berdasarkan rumusan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka dapat diketahui bahwa setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut lampau, status Hak Guna Bangunan atas tanahnya juga berakhir

### **2.1.2.2 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dihentikan Sebelum Jangka Waktunya Berakhir karena Sesuatu Syarat Tidak Dipenuhi**

Salah satu syarat pokok pemberian Hak Guna Bangunan adalah bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

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

### **2.1.2.3 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dilepaskan Oleh Pemegang Haknya Sebelum Jangka Waktunya Berakhir**

Hapusnya Hak Guna Bangunan karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir ini biasanya dilakukan karena adanya suatu proyek pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga pemegang hak melepaskan haknya sebelum jangka waktu berakhir demi kelancaran pembangunan tersebut, dan dalam pelaksanaannya dilakukan dengan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah (Pasal 3 Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993).

### **2.1.2.4 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dicabut untuk Kepentingan Umum**

Hapusnya Hak Guna Bangunan karena pencabutan hak ini didasari oleh ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

“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 yang diatur dengan undang-undang”.

### **2.1.2.5 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Diterlantarkan**

Yang dimaksud tanah terlantar menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 adalah:

### **Pasal 3**

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

#### **2.1.2.6 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Tanahnya Musnah**

Sebagai suatu bentuk hak atas tanah, yang eksistensinya bergantung pada keberadaan tanah, terhadap mana hak tersebut diberikan, maka dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian Hak Guna Bangunan tersebut, maka demi hukum hapus pula hak guna bangunan tersebut (muljadi 2004: 240).

#### **2.1.2.7 Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Ketentuan Dalam Pasal 36**

##### **Ayat (2) UUPA**

Menurut ketentuan Pasal 36 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria Hak Guna Bangunan hapus karena :

##### **Pasal 36**

- (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.

## **2.2 Perubahan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik**

Dalam ruang lingkup agraria tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi, dimana hak atas tanah dapat melekat. Tanpa adanya tanah maka dapat dipastikan tidak ada pula hak atas tanah. Hak atas tanah itu sendiri sangat penting bagi kehidupan masyarakat karena dengan adanya hak atas tanah masyarakat dapat menikmati hasil bumi dari tanah yang dihaki

Adapun untuk mendapatkan hak atas tanah itu sendiri masyarakat harus mendaftarkannya kepada pejabat yang berwenang agar mereka mempunyai bukti yang kuat.

”Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”, (Harsono 2007: 72).

Dalam rangka melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat lain. Dari uraian tersebut untuk mendaftarkan tanah, kita harus datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat dimana tanah tersebut terletak. Setelah itu Kantor Pertanahan yang akan memprosesnya hingga sertifikatnya tanah yang diinginkan jadi.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini merupakan suatu kegiatan yang dilakukan pemerintah untuk melindungi kepentingan rakyatnya dibidang pertanahan, sehingga masyarakat mempunyai jaminan kepastian hukum



apabila terjadi suatu permasalahan hukum yang terjadi. Hal ini sesuai Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Berawal dari hal tersebut, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang : pendaftaran tanah, yang merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut. Adapun dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk kesejahteraan masyarakat.

Oleh karena itu para pihak yang mempunyai tanah dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi Hak Milik sehingga lebih terjamin kepastiannya. didalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi Hak Milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara. Sesudah itu tanah tersebut dimohon (kembali) dengan Hak Milik, melalui cara yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait dengan pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, lawrence friedman mengemukakan bahwa dalam setiap sistem hukum yang berlaku selalu mengandung tiga komponen, yaitu:

### 1. *Legal Structure*

Unsur struktur dari suatu sistem hukum mencakup berbagai institusi yang melaksanakan sistem hukum dan dengan berbagai fungsinya, sehingga yang termasuk dalam unsur struktur dalam proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah Kantor Pertanahan sebagai institusi pelaksanaannya.

### 2. *Legal Substance*

Unsur substansi mencakup segala yang merupakan norma-norma hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, terkait dengan proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang menjadi cakupan dari unsur substansi adalah segala aturan yang mengatur perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

### 3. *Legal Culture*

Unsur kultur mencakup persepsi masyarakat terhadap hukum atau nilai yang mereka anut yang menentukan bekerjanya sistem hukum yang berlaku, jika dihubungkan dengan proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik maka yang menjadi cakupan dari unsur kultur adalah masyarakat yang menjadi subjek pemegang hak.

### **2.3 Akibat Hukum Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia akibat adalah sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil dari pekerjaan, keputusan; persyaratan atau keadaan yang mendahuluinya (Moeliono 1988: 15).

Sedangkan pengertian hukum dalam kamus hukum adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang mana tiap-tiap orang yang bermasyarakat wajib menaatinya bagi pelanggaran terdapat sanksi (Puspa 1977: 439).

Akibat hukum adalah suatu hubungan hukum yang memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga kalau dilanggar akan berakibat, bahwa orang yang melanggar dapat dituntut dimuka pengadilan, (Dirdjosisworo 2005: 131-132)

Menurut Soeroso (2002: 296), akibat hukum dapat berupa :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

### **2.4 Faktor-Faktor yang Mendorong Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik**

Faktor-faktor yang menjadi alasan warga untuk mengubah status tanahnya dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik atas tanah adalah (Ginting 2008 : 32-34) :

1. Sehubungan dengan sifat dan isi berbagai hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, untuk memenuhi ketentuan tertentu atau untuk memenuhi kebutuhan pemegang hak seringkali memerlukan perubahan hak atas tanah yang sudah dipunyai menjadi hak atas tanah lainnya. Yang dimaksud disini adalah perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, hal tersebut dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dari pemegang hak, karena Hak Milik merupakan hak terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.
2. Adanya kecenderungan bahwa Hak Guna Bangunan hanya dapat digunakan untuk peruntukan Hak Guna Bangunan saja, yaitu untuk membangun dan mendirikan bangunan diatas tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau orang lain, sedangkan Hak Milik dapat digunakan untuk membangun bangunan atau mendirikan suatu usaha dan lainnya tanpa menyalahi aturan yang berlaku.
3. Jangka waktu pada Hak Guna Bangunan dibatasi dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu pada Pasal 35 ayat (1) dan (2) yang menyatakan jangka waktu Hak Guna Bangunan paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, sedangkan Hak Milik tidak mempunyai jangka waktu yang terbatas.

## **2.5 Syarat-Syarat Perubahan dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal**

Persyaratan kriteria mengenai bidang tanah Hak Guna Bangunan yang diberikan dengan Hak Milik menurut Keputusan Menteri Agraria Kepala/Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah yang sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS), tercantum dalam Pasal 1 huruf d, yaitu:

1. harga perolehan tanah dari rumah tersebut, dan apabila atas bidang tanah itu sudah dikenakan pajak bumi dan bangunan tersendiri, nilai jual nilai jual obyek pajak (NJOP) pajak bumi dan bangunan tanah dan rumah tersebut tidak lebih dari pada Rp. 30.000.00,-
2. luas tanah tidak lebih dari pada 200 meter persegi  
kriteria ini dapat diambil dari sertifikat hak guna bangunan yang bersangkutan atau jika belum ada sertifikatnya dari akta jual belinya
3. di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan, tanah tersebut tidak merupakan kapling kosong, melainkan sudah ada rumah di atasnya yang dibangun dalam rangka pembangunan perumahan massal.

## **2.6 Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik**

Secara teori, perubahan hak atas tanah adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dikuasai dengan hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang tanah haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan

hak atas tanah jenis lainnya (Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999).

Dengan demikian secara teori sebenarnya perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terdiri dari dua proses yang bersambungan yaitu :

1. Pelepasan Hak Guna Bangunan dari pemegangnya kepada negara hingga menjadi tanah negara.
2. Pemberian Hak Milik atas tanah negara dari pemerintah kepada mantan pemegang Hak Guna Bangunan dimaksud.



(Hermit 2004 : 159)

Dengan demikian dapat diketahui bahwa pada dasarnya ada tiga hal yang menyebabkan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu karena faktor Negara/pemerintah, prosedur/aturan, dan masyarakat/pemegang hak.

## 2.7 Dasar Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Dasar hukum sebagai ketentuan atau penunjang proses permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah:

1. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria)
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
3. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998 tanggal 29 february 1998 tentang pemberian hak atas tanah untuk rumah tinggal
4. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah yang sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)
5. SPOPP-3.34.1-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan Hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RS/RSS dengan ganti blangko
6. SPOPP-3.34.2-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RS/RSS tanpa ganti blangko.

## **2.8 Kerangka Berpikir**

Setiap orang pasti membutuhkan rumah tinggal, adapun cara perolehan hak atas untuk rumah tinggal harus melalui permohonan yang diajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Setiap warga masyarakat bisa mengajukan permohonan hak dan pemberian hak atas

tanah untuk rumah tinggal dengan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi.

Permohonan hak dan pemberian hak atas tanah rumah tinggal diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan disertai sertifikat tanah yang bersangkutan dan bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal. Atas permohonan Hak Milik tersebut Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan.

Kemudian permohonan mendaftarkan Hak Milik atas tanah dengan membuat buku tanahnya sebagai dasar adanya Hak Milik dan menerbitkan sertifikatnya dengan surat ukur yang dibuat berdasarkan data fisik yang digunakan dalam permohonan hak dan pemberian hak atas tanah untuk rumah tinggal dibatasi untuk tanah seluas maksimum 2000 m<sup>2</sup>.

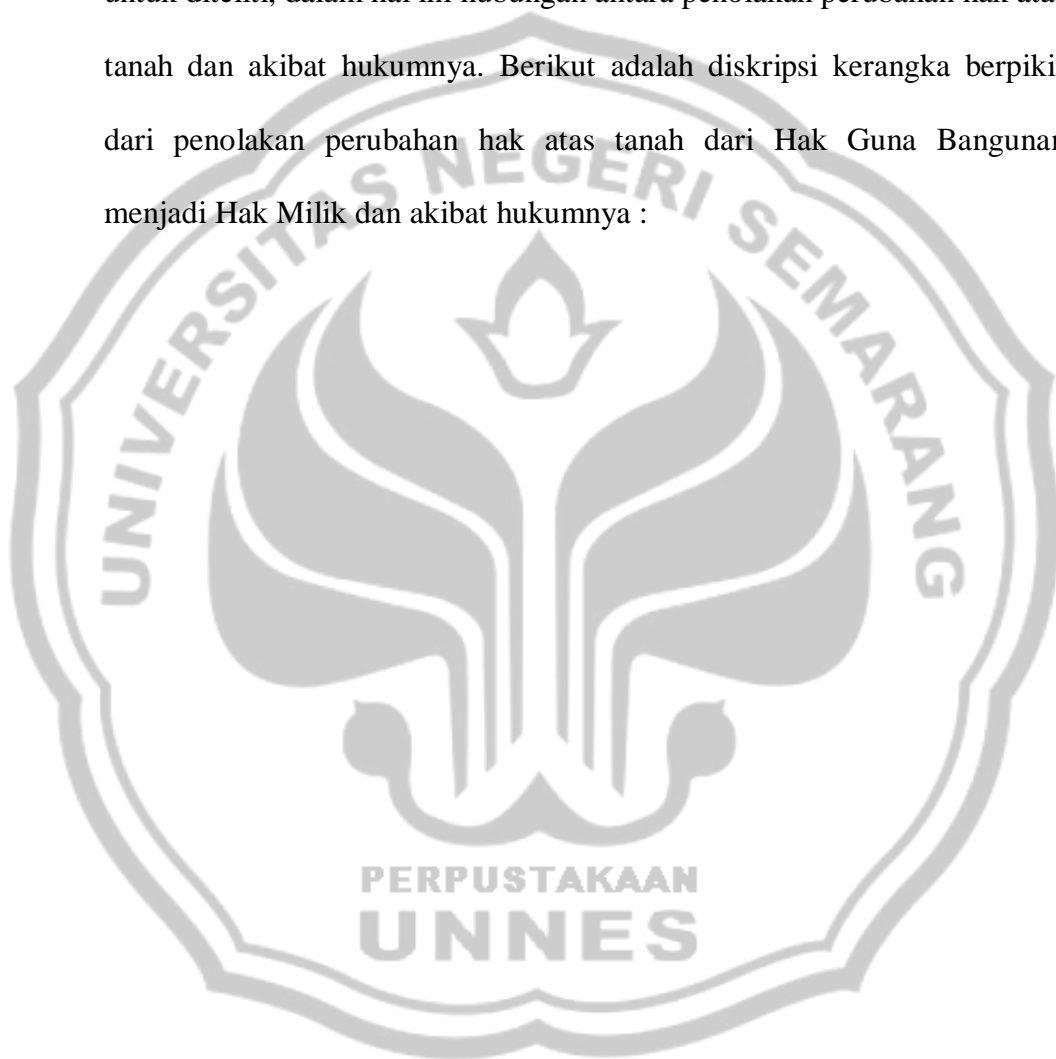
Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Pendaftaran SKPH ini menandai telah lahirnya Hak Milik atas tanah.

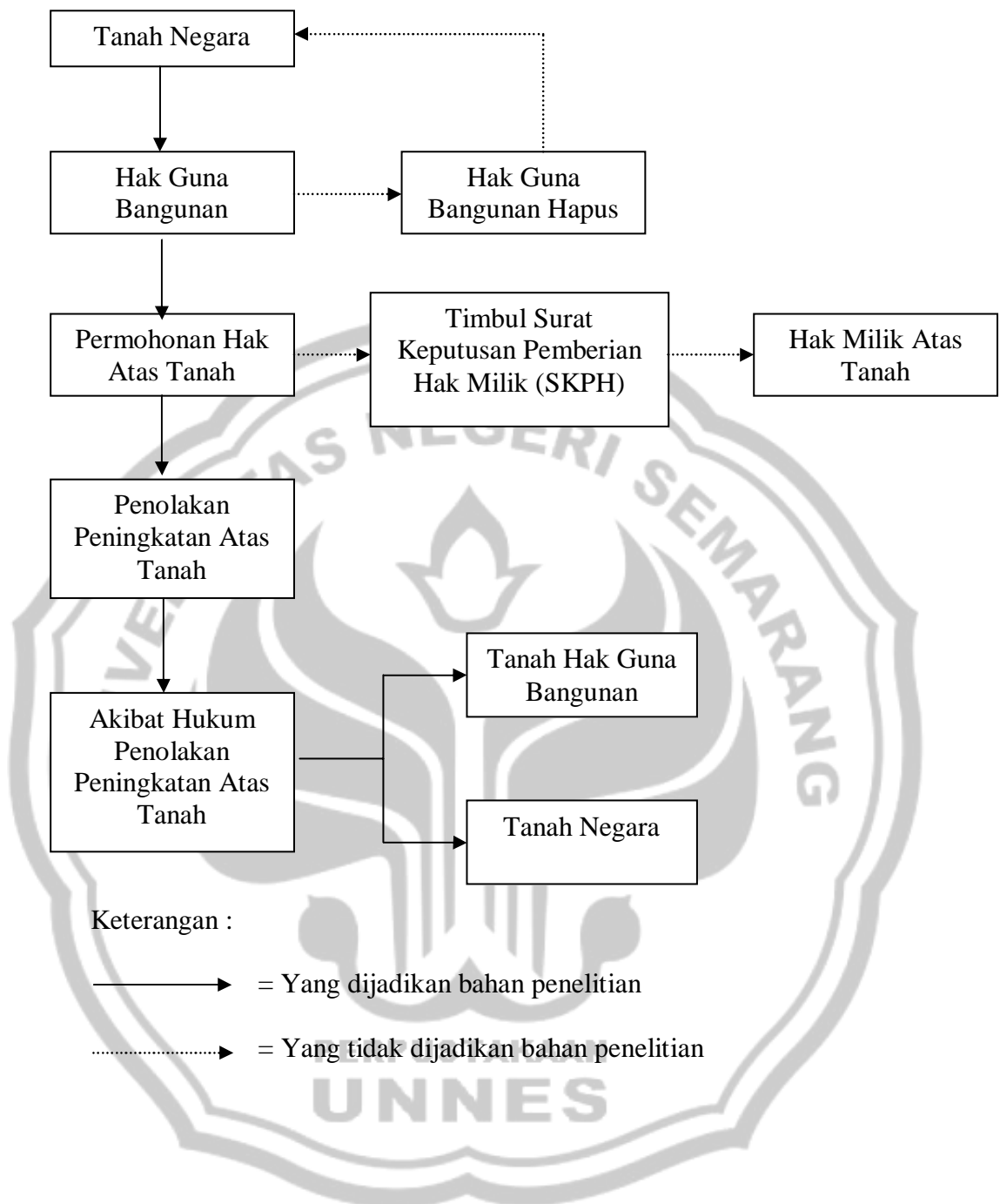
Akan tetapi apabila ada suatu syarat yang tidak terpenuhi, maka dimungkinkan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak dilanjutkan atau ditolak. Sehingga dari



penolakan tersebut dapat disimpulkan akan adanya suatu akibat hukum yang akan terjadi terhadap objek tanah yang bersangkutan

Dari pembahasan tersebut maka kerangka berpikir dari penelitian ini akan menjelaskan secara teoritis antar variabel yang sudah diputuskan untuk diteliti, dalam hal ini hubungan antara penolakan perubahan hak atas tanah dan akibat hukumnya. Berikut adalah diskripsi kerangka berpikir dari penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan akibat hukumnya :





### Bagan 1

Alur Penelitian Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

## **BAB 3**

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian merupakan hal yang penting dalam kegiatan penelitian, untuk mendapatkan data kemudian menyusun, mengolah, dan menganalisisnya. Menurut Sunggono (1997: 27), penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian, dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu objek yang mudah terpegang.

Dari berbagai literatur tentang metode penelitian banyak diperkenalkan berbagai tipologi penelitian yang berbeda antara satu dengan yang lainnya, sehingga dalam penelitian ini digunakan metode penelitian sebagai berikut :

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan suatu penelitian kualitatif yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati, (Moleong 2007: 4). Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu penelitian yang bermaksud untuk mengaitkan hukum kepada usaha untuk mencapai tujuan-tujuan serta memenuhi kebutuhan-kebutuhan kongkret dalam masyarakat, (Sunggono 1997: 68).

Menurut Peter Mahmud Marzuki (2005: 87), metode penelitian yuridis sosiologis merupakan suatu penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.

Metode pendekatan dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan cara pengamatan, wawancara, dan penelaahan dokumen. Metode penelitian yuridis sosiologis ini digunakan berdasarkan beberapa pertimbangan, (Moleong 2007: 9-10) yaitu:

1. Metode yuridis sosiologis menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden
2. Metode yuridis sosiologis lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi

### **3.2 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Alasan dipilihnya Kantor Pertanahan kabupaten Pati sebagai lokasi penelitian adalah karena Kantor Pertanahan kabupaten Pati pernah melakukan penolakan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di wilayah Pati.

### **3.3 Fokus Penelitian**

Yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah:

3. Faktor-faktor yang menyebabkan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Pati.
4. Akibat hukum yang timbul karena penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Pati.

### **3.4 Sumber Data**

Sumber data utama dalam penelitian yuridis sosiologis adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain (Moleong 2007: 157). berkaitan dengan hal tersebut maka Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi sumber data primer dan data sekunder.

#### **3.4.1 Sumber Data Primer**

Sumber data primer adalah sumber data utama dalam penelitian ini dimana data yang diperoleh melalui penelitian lapangan yaitu dengan melakukan wawancara dengan subjek yang ada hubungannya dengan penelitian yaitu Kasubi penetapan hak Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan warga yang pernah mengalami penolakan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

#### **3.4.2 Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data tambahan yang akan melengkapi penelitian ini yaitu menggunakan literature dan studi kepustakaan dari berbagai peraturan perundang-undangan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim (Peter Mahmud Marzuki 2005 : 141).

Dengan demikian Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- 5) 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;
- 6) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo Nomor 15 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dengan Proses Sederhana;

- 7) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal; dan
- 8) Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan yang didapat melalui studi kepustakaan, yang meliputi buku-buku ilmiah, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian hal ini sesuai dengan pendapat Peter Mahmud Marzuki (2005 : 142), bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku teks, karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.

### 3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan wawancara. Studi kepustakaan yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari, membaca, dan mengkaji buku-buku kepustakaan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti. Dilihat dari sumber data tertulis dapat dibagi atas

sumber buku dan majalah ilmiah, sumber dari arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi (Moleong 2007: 159).

Menurut Moleong (2007: 186), wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu dimana percakapan tersebut dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Pelaksanaan wawancara menyangkut pewawancara dan terwawancara. Keduanya berhubungan dalam mengadakan percakapan dan pewawancara adalah pihak yang berkepentingan sedangkan terwawancara bersifat membantu. Wawancara dalam penelitian ini akan dilakukan secara intensif dan mendalam guna memperoleh data primer yang valid dari pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti yaitu Kasubsi penetapan hak Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan warga yang pernah ditolak permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Miliknya.

### **3.6 Keabsahan Data**

Teknik pemeriksaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi yaitu teknik pemeriksaan data yang memanfaatkan suatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu, (moleong 2007 : 330). Teknik triangulasi dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan cara :

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil dari wawancara
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang dengan kenyataan yang terjadi

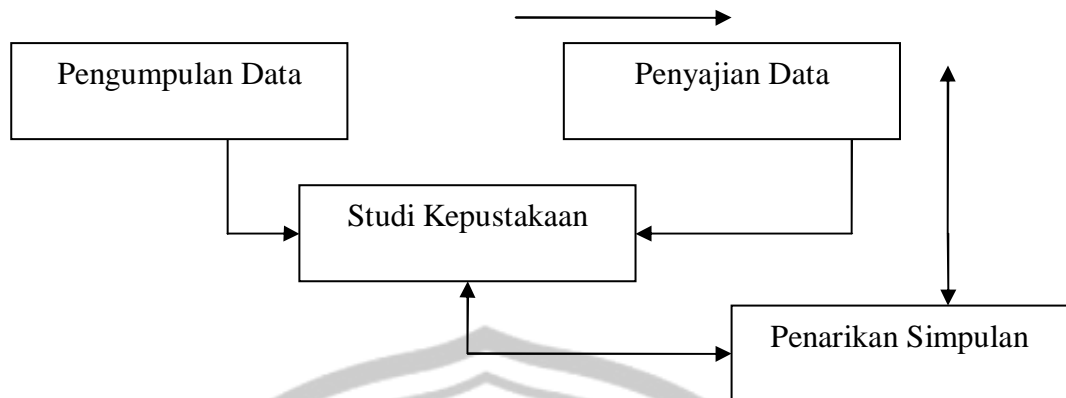


Menurut Moleong (2007 : 332), triangulasi adalah cara terbaik untuk menghilangkan perbedaan-perbedaan konstruksi kenyataan yang ada dalam konteks atau studi sewaktu mengumpulkan data tentang berbagai kejadian dan hubungan dari berbagai pandangan.

### **3.7 Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan kemudian disusun secara sistematis kemudian di klarifikasi menurut kebenarannya, dengan menganalisis secara normatif kualitatif, guna menemukan jawaban permasalahan penelitian. Melalui intervensi undang-undang dan peraturan pemerintah yang berkaitan dengan Pelaksanaan Perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal. Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dianalisis dan dihubungkan dengan teori-teori yang didapat dari studi kepustakaan sehingga dapat memberikan uraian bersifat diskriptif, dengan demikian laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut (Moleong 2007: 11). Kemudian dari hasil penelitian dapat diambil kesimpulan dan diberikan saran guna memberikan jawaban atas permasalahan.

Dari pembahasan tersebut maka teknik analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini dapat diberikan gambaran sebagai berikut :



**Bagan 2** : Alur Teknik Analisis Data



## **BAB 4**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Hasil Penelitian**

##### **4.1.1 Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Hak Guna Bangunan atas tanah yang dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, dapat diubah menjadi Hak Milik dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan didalamnya. Hak milik yang tidak dibatasi jangka waktunya adalah hak yang paling tepat digunakan oleh warga Indonesia untuk keperluan pribadi dan keluarganya.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut, masyarakat Kabupaten Pati juga telah mengetahui bahwa tanah Hak Guna Bangunan yang mereka miliki dapat diubah statusnya menjadi Hak Milik. Adapun permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang dilakukan oleh warga Kabupaten Pati dapat diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dan dalam permohonan tersebut harus memuat :

- 1) Keterangan mengenai pemohon meliputi nama, tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal.

- 2) Keterangan mengenai bidang tanah tersebut yang meliputi data yuridis dan fisik meliputi sertipikat, letak, batas-batas dan luasnya
- 3) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang akan dimohon.

Permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah yang dilakukan oleh warga Kabupaten Pati, dalam pelaksanaannya berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998 dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1997, permohonan perubahan hak atas tanah di Kabupaten Pati dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Pati, dimana blangko permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut sudah tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Blangko tersebut berisi format isian yang berupa surat permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal sekaligus pendaftaran/penerbitan sertifikat Hak Milik yang harus ditulis oleh pemohon. Surat tersebut harus dilampiri/disertai dokumen-dokumen dan daftar isian yang formulirnya telah disediakan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang berupa :

- 1) Surat permohonan pendaftaran perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal bermaterai cukup yang luasnya tidak dibawah 600 m<sup>2</sup>.
- 2) Akta jual beli/surat perolehan tanah yang bersangkutan.

- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dicek keabsahannya.
- 4) Fotokopi KTP (kartu tanda penduduk)
- 5) Surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun terakhir.
- 6) Surat ijin mendirikan bangunan (IMB) yang menyatakan bahwa bangunannya untuk rumah tinggal.
- 7) Surat keterangan dari desa yang menyatakan bahwa tanahnya tidak dalam keadaan sengketa atau bermasalah.

Proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang dilakukan oleh warga Kabupaten Pati dilakukan dengan prosedur operasional sebagai berikut :

- 1) Bagi tanah untuk RSS/RS yaitu yang dibangun secara umum dilakukan dengan dasar Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1997 jo. Nomor 15 tahun 1997 dan nomor 1 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah.
- 2) Bagi tanah untuk rumah tinggal yang dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah dilakukan dengan pemberian Hak Milik secara umum dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 1998.
- 3) Bagi tanah Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang dari luas tersebut dilakukan dengan pemberian Hak Milik secara umum dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998.

- 4) Bagi tanah untuk rumah tinggal lainnya dilakukan dengan pemberian Hak Milik secara individual berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1972 jo. Nomor 5 tahun 1973.

Atas permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dan sekaligus pendaftaran Hak Milik untuk rumah tinggal, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati mengeluarkan surat perintah setor pungutan yang harus dibayar oleh pemohon perubahan hak atas tanah sebagai berikut:

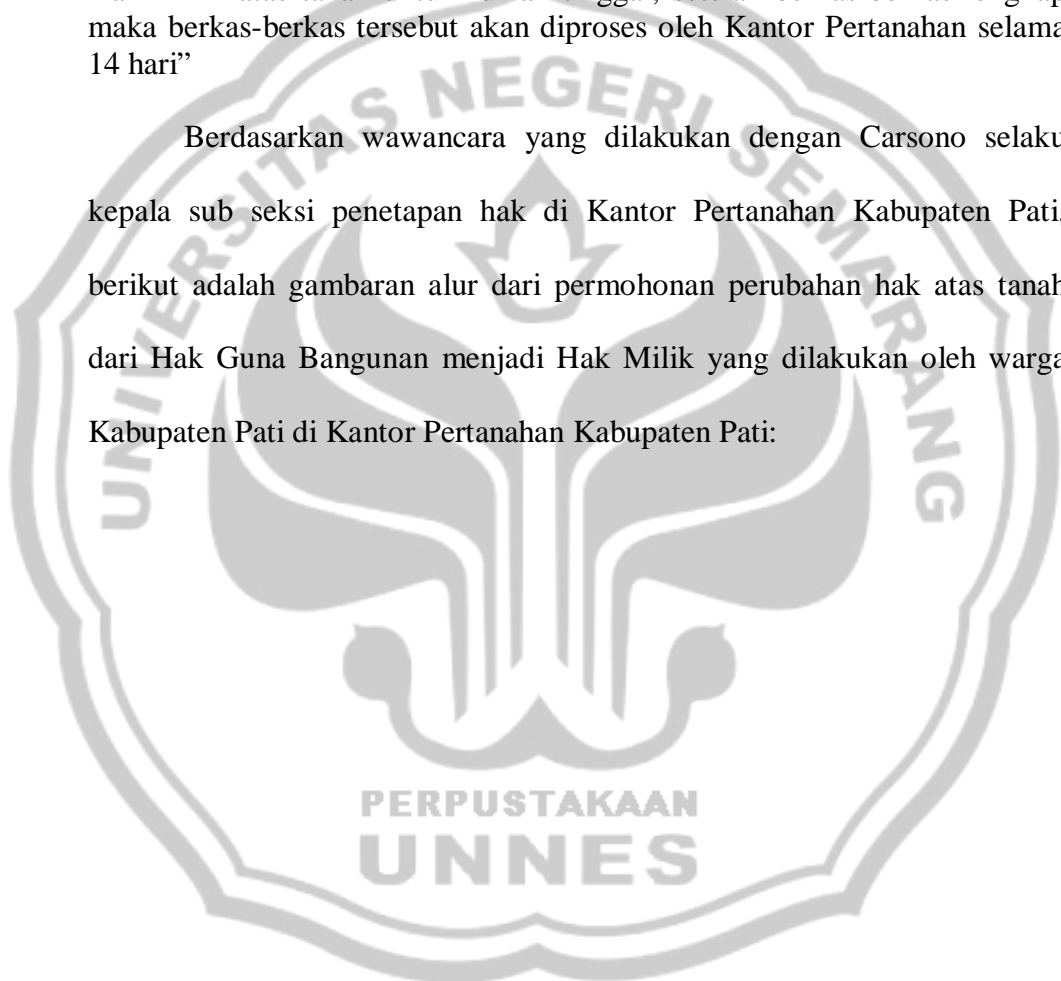
- 1) Uang pemasukan kas negara dengan rincian sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 46 tahun 2002 tentang tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional (BPN).
- 2) Biaya peningkatan hak sebesar Rp. 50.000,- adalah Rp. 25.000,- untuk mematikan Hak Guna Bangunan dan Rp. 25.000,- untuk pendaftaran.

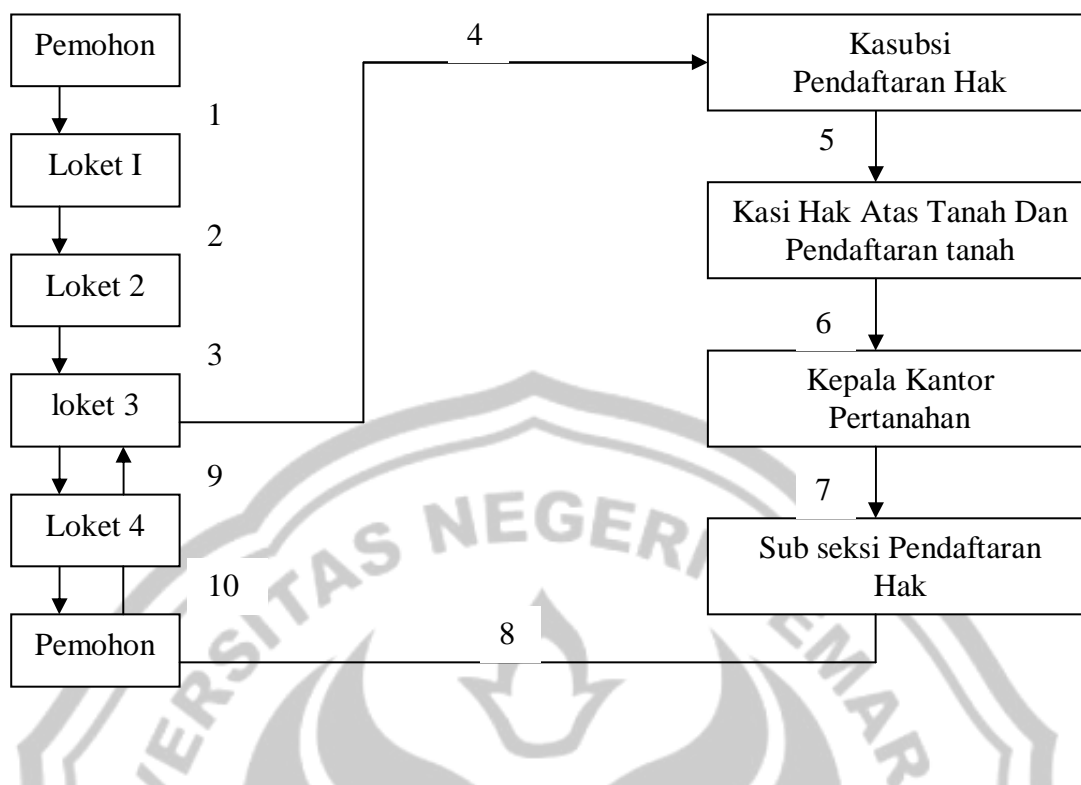
Setelah setor pungutan dibayar lunas oleh pemohon, Kepala Kantor Pertanahan Pati mendaftarkan hapusnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertifikatnya. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Pati mendaftarkan Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut dengan membuat buku tanahnya dengan menyebutkan keputusan ini sebagai dasar adanya Hak Milik dan menerbitkan sertifikatnya.

Hasil wawancara yang dilakukan dengan Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Carsono, pada 13 Desember 2010, menyatakan bahwa :

”Proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan terbilang cukup mudah, pemohon tinggal datang ke Kantor Pertanahan dengan membawa syarat-syarat yang sudah lengkap dan pemohon mengisi blangko permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, setelah berkas-berkas lengkap maka berkas-berkas tersebut akan diproses oleh Kantor Pertanahan selama 14 hari”

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Carsono selaku kepala sub seksi penetapan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, berikut adalah gambaran alur dari permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang dilakukan oleh warga Kabupaten Pati di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati:





**Bagan 3 :** Alur Permohonan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

keterangan :

1. Pemohon datang ke Kantor Pertanahan, menuju loket 1 untuk menanyakan informasi tentang syarat-syarat perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, kemudian pemohon mengisi blangko permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
2. Pemohon menyerahkan berkas ke loket 2, pada loket 2 dokumen diteliti, bila dokumen belum lengkap dokumen akan dikembalikan. bila dokumen sudah lengkap maka dibuatkan STTD (Surat Tanda Terima Dokumen), setelah dokumen diproses dan diteliti, seksi hak atas tanah memberikan SPS (Surat Perintah Setor) kemudian Kepala Kantor Pertanahan menandatangani dan selanjutnya dokumen diserahkan ke loket 3.



3. Penerimaan pembayaran dari pemohon sesuai dengan SPS (Surat Perintah Setor) pada loket 3.
4. Kasubsi pendaftaran hak kemudian meneliti dokumen dari pemohon. Dokumen yang diteliti mengenai nama pemohon yang tertera pada identitas apakah sesuai dengan yang terdapat pada sertifikat Hak Guna Bangunan, setelah itu membuat konsep dan buku tanah dan sertifikat baru, serta mencoret buku tanah sertifikat lama.
5. Setelah disetujui oleh kasubsi pendaftaran hak maka dokumen dan konsep buku tanah serta sertifikat baru diserahkan kepada kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah untuk meneliti dokumen dan buku tanah sertifikat baru tersebut dan selanjutnya diserahkan ke Kepala Kantor Pertanahan.
6. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan serta memeriksa dokumen dan konsep buku tanah dan sertifikat baru. Apabila telah disetujui maka Kepala Kantor Pertanahan akan membubuhi paraf pada buku tanah serta sertifikat yang baru. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan menyerahkan dokumen dan buku tanah serta sertifikat kepada pelaksana subseksi pendaftaran hak.
7. Petugas pelaksana subseksi pendaftaran hak, mengadakan pembukuan.
8. Selanjutnya petugas pelaksana subseksi pendaftaran hak menyerahkan dokumen pada loket 3 untuk melakukan pembukuan. Kemudian dari loket 3, diserahkan pada petugas loket 4.

9. Petugas loket 4 mencatat daftar penyerahan hasil pekerjaan dan mencatat nomor pada sertifikat. Apabila sudah lengkap maka petugas menyerahkan dokumen yang harus diarsipkan kepada petugas arsip serta menyerahkan sertifikat kepada pemohon.
10. Pemohon menerima sertifikat Hak Milik.

Bagan Skema alur permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Pati diatas dapat menjelaskan proses dari permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang dilakukan oleh warga kabupaten Pati, yaitu :

1. Pemohon datang ke Kantor Pertanahan dengan membawa syarat-syarat yang telah ditentukan, kemudian pemohon mengisi blangko permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah.

Dari hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Kantor Pertanahan kabupaten Pati, Carsono, pada 13 Desember 2010” setiap orang yang akan merubah hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, maka pemohon wajib mengisi blangko permohonan perubahan hak atas tanah”.

2. Blangko permohonan masuk pada loket 2, untuk diteliti kelengkapannya. Blangko permohonan diteliti oleh seksi hak atas tanah , kemudian dibuatkan SPS (surat perintah setor), yang nantinya akan diberikan kepada

Kepala Kantor Pertanahan untuk disetujui dan di informasikan pada pemohon.

Menurut Carsono, selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak mengatakan ”blangko permohonan perubahan hak atas tanah untuk pertama kali akan diteliti kelengkapannya oleh bagian seksi hak atas tanah”, (wawancara pada tanggal 13 Desember 2010).

3. Blangko permohonan kemudian diserahkan ke kasubsi pendaftaran hak untuk diteliti dokumen-dokumen yang berkaitan dengan nama pemohon yang tertera pada identitas, apakah sama dengan yang tertera pada sertifikat Hak Guna Bangunan, setelah itu membuat konsep buku tanah dan sertifikat baru, serta mencoret sertifikat buku tanah lama.
4. Menurut Carsono selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak mengatakan ”setelah bagian seksi hak atas tanah meneliti blangko permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, maka selanjutnya kasubsi pendaftaran hak akan meneliti identitas pemohon apakah sama dengan yang tertera pada sertifikat Hak Guna Bangunan untuk dibuatkan sertifikat dan konsep buku tanah yang baru”, (wawancara pada tanggal 13 Desember 2010).
5. Dokumen, konsep buku tanah dan sertifikat tanah yang baru setelah disetujui kasubsi pendaftaran hak diserahkan pada kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah untuk diteliti dokumen dan buku tanah sertifikat tanah yang baru.

Menurut Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Carsono, mengatakan ”dokumen dan sertifikat yang baru akan diteliti kebenaran dan kelengkapannya oleh kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, setelah itu maka akan diserahkan kepada saya untuk diberikan tanda tangan buku tanah yang sudah saya teliti”, (wawancara pada tanggal 13 Desember 2010).

6. Selanjutnya semua berkas, dokumen dan konsep buku tanah serta sertifikat yang baru akan diserahkan ke Kepala Kantor Pertanahan untuk diteliti kelengkapan dan kebenarannya. Setelah itu maka kepala kantor pertanahan akan memberikan paraf pada buku tanah dan sertifikat yang baru.

Menurut Kepala Sub Seksi Penetapan Hak ”setelah Kepala Kantor Pertanahan meneliti kebenaran dan kelengkapan dokumen, sertifikat dan buku tanah yang baru akan diberikan tanda tangan dan kemudian akan dikembalikan kepada bagian pelaksana pendaftaran tanah”, (wawancara pada tanggal 13 Desember 2010).

7. Kemudian petugas pelaksana pendaftaran hak akan mengadakan pembukuan, dan selanjutnya diserahkan pada loket 3 untuk melakukan pembukuan.
8. Dari loket 3 kemudian masuk ke loket 4 untuk diberikan daftar penyerahan hasil pekerjaan dan mencatat nomor pada sertifikat.

Menurut Carsono, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak ”semua dokumen, berkas serta sertifikat yang baru dan buku tanahnya akan diserahkan kepada petugas loket 4 untuk membubukan daftar penyerahan hasil

pekerjaan dan mencatat nomor pada sertifikat baru yang kemudian akan diserahkan kepada petugas arsip untuk diarsipkan”, (wawancara pada tanggal 13 Desember 2010).

9. Petugas loket 4 akan menyerahkan sertifikat yang baru kepada pemohon. Menurut Carsono sebagai Kepala Sub Seksi Penetapan Hak ”setelah jangka waktu yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan yaitu selama empat belas hari, pemohon bisa datang lagi ke kantor pertanahan untuk mengambil sertifikat yang baru”, (wawancara pada tanggal 13 Desember).

Proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dilakukan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP) hal ini sebagaimana diungkapkan oleh kasubsi penetapan hak, Carsono :

”pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah sudah memenuhi standar operasional prosedur (SOP), karena dalam proses perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah terhitung pekerjaan yang mudah karena sudah ada peraturan yang mengaturnya sehingga pegawai kantor pertanahan hanya mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan, akan tetapi terkadang proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang seharusnya dilakukan selama 14 hari terlambat beberapa hari karena kepala kantor pertanahan sedang ada tugas diluar kota yang tidak bisa diabaikan, sedangkan tanda tangan kepala kantor pertanahan sangat penting sebagai salah satu syarat keabsahan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, jadi hal ini wajar terjadi”, (wawancara pada tanggal 13 Desember).

Hasil wawancara pada tanggal 15 Desember 2010 dengan Wahyu Widodo sebagai pemohon mengatakan ”ketika saya datang ke Kantor Pertanahan dengan maksud merubah hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah saya, saya diperlakukan dengan sopan dan

diberikan pengarahan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, sehingga saya tahu syarat-syarat yang diwajibkan untuk mengubah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik”.

Dasar hukum yang digunakan dalam proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah :

7. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria)
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
9. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998 tanggal 29 Februari 1998 tentang pemberian hak atas tanah untuk rumah tinggal
10. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah yang sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)
11. SPOPP-3.34.1-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan Hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RS/RSS dengan ganti blangko
12. SPOPP-3.34.2-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RS/RSS tanpa ganti blangko.

#### **4.1.2 Faktor Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Dalam proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebenarnya setiap permohonan yang diajukan oleh pemohon tidak harus dikabulkan, ada hal-hal tertentu yang menjadi alasan Kantor Pertanahan menolak permohonan tersebut, kurangnya syarat-syarat yang diajukan pemohon adalah hal yang paling mungkin terjadi. Hal ini dikarenakan kurangnya pengetahuan pemohon tentang tata cara permohonan Perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Hal ini sebagai mana yang diungkapkan Mujiono sebagai pemohon :

”pada saat saya datang ke Kantor Pertanahan dengan maksud merubah tanah Hak Guna Bangunan saya menjadi Hak Milik persyaratan yang saya lampirkan kurang lengkap, saya tidak melampirkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan saya, karena saya kira dalam perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak memerlukan SPPT PBB”, (wawancara pada tanggal 16 Desember 2010).

Pada dasarnya penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah memang diperbolehkan apabila alasan untuk melakukan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut dirasa cukup kuat, ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 13 ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 yang menyatakan bahwa dalam hal keputusan pemberian hak milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2):

”Setelah mempertimbangkan pendapat kepala seksi hak atas tanah atau pejabat yang ditunjuk atau tim penelitian tanah atau panitia pemeriksa tanah A, sebagai mana dimaksud pada ayat (3), kepala kantor pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya”.

Dari hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Penetapan Hak mengatakan bahwa ”pejabat yang berwenang untuk melakukan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan juga penolakannya adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten”, (wawancara pada 13 Desember 2010). Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1999 yang berbunyi ”Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai semua perubahan hak atas tanah, kecuali perubahan Hak Guna Usaha menjadi hak lain”.

Beberapa kasus yang sering terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah penolakan pada tahap pendaftarannya yaitu penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah yang dikarenakan kurangnya persyaratan yang seharusnya wajib disertakan oleh pemohon, sehingga pemohon harus melengkapinya apabila ingin tetap merubah status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah tersebut. Hal ini sebagai mana diungkapkan Carsono sebagai kasubsi penetapan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang mengatakan ”pemohon yang ingin melakukan perubahan hak atas tanah dari



Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada tahap pendaftarannya harus menyertakan syarat-syarat yang diwajibkan, apabila syarat yang diajukan kurang lengkap maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pati berhak untuk menolak permohonan tersebut”, (wawancara pada 13 Desember 2010). Dengan demikian maka pemohon yang akan melakukan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dalam hal ini adalah warga Kabupaten Pati, wajib untuk mengetahui tata cara perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah.

Dari beberapa keterangan yang telah disebutkan oleh narasumber tersebut dapat diketahui bahwa masyarakat dalam hal ini adalah warga kabupaten Pati pada umumnya ingin memiliki tanah dengan sertifikat Hak Milik. Akan tetapi tingginya keinginan warga Kabupaten Pati untuk merubah hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang mereka punyai tidak diimbangi dengan pengetahuan tentang tata cara perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah sehingga beberapa dari warga Kabupaten Pati yang akan melakukan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya harus ditolak permohonannya.

Pada dasarnya warga Kabupaten Pati yang kurang mengetahui tata cara perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah juga bisa meminta bantuan kepada pihak ketiga yang pada umumnya sering dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dari hasil wawancara dengan Mujiono sebagai pemohon mengatakan :

”Setelah permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang saya ajukan sendiri ditolak karena kurangnya persyaratan yang saya sertakan, saya meminta bantuan kepada pejabat pembuat akta tanah dengan pertimbangan karena saya menganggap PPAT lebih paham tata cara perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah, selain itu pada jam kerja kantor pertanahan, saya juga harus bekerja sedangkan letak Kantor Pertanahan dengan tempat saya bekerja cukup jauh”, (wawancara pada 16 Desember 2010).

Hal ini memang tidak dilarang karena dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) juga telah menyebutkan salah satu syarat utama dalam melakukan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan adalah adanya surat kuasa apabila dalam proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dilakukan oleh pihak ketiga.

Penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati memang bukan penolakan yang bersifat final karena pemohon masih dapat mengajukan permohonan tersebut setelah syarat-syarat yang belum dipenuhi segera dilengkapi. Dari hasil wawancara dengan Wahyu Widodo warga kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati Kabupaten Pati mengatakan bahwa ”karena tanah Hak Guna Bangunan saya dibebani Hak Tanggungan maka saya terlebih dahulu melunasi hutang saya di Bank, dan setelah itu pihak Bank memberikan surat keterangan bahwa tanah Hak Guna Bangunan saya tidak dibebani Hak Tanggungan, kemudian saya mengembalikan lagi berkas permohonan saya ke kantor pertanahan” (wawancara pada 15 Desember 2010). Hal ini juga sama dengan apa yang diungkapkan oleh Carsono yang mengatakan bahwa ”pemohon yang pada tahap pendaftarannya belum menyampaikan syarat-syarat tertentu diberi

kesempatan untuk melengkapi syarat tersebut dan kemudian pemohon boleh mengajukan permohonannya kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dengan syarat-syarat yang sudah lengkap” (wawancara pada 13 Desember 2010). Dari keterangan tersebut maka bagi warga kabupaten Pati yang akan mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik mempunyai peluang dikabulkan yang lebih besar daripada ditolak, hal ini dikarenakan pentingnya kebutuhan warga akan perumahan sebagai salah satu jaminan masa depan. Hal ini dapat diketahui dari hasil wawancara dengan para narasumber yang menyatakan bahwa tanah Hak Guna Bangunan yang akan diubah statusnya menjadi Hak Milik adalah diperuntukan untuk rumah tinggal.

Dari uraian yang telah dipaparkan diatas maka faktor-faktor yang menjadi dasar penolakan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah kurangnya syarat-syarat yang dilampirkan oleh pemohon. Pada dasarnya Hak Guna Bangunan tidak wajib untuk diubah statusnya menjadi Hak Milik karena perubahan hanya akan dilakukan apabila ada permohonan dari pemohon, dari hasil wawancara dengan Mujiono mengatakan bahwa ”saya ingin melakukan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik karena tanah dengan status Hak Milik tidak mempunyai jangka waktu tertentu selain itu harga tanah Hak Milik lebih tinggi dipasaran jika dibandingkan dengan tanah Hak Guna Bangunan”, (wawancara pada 16 Desember 2010).

Dari beberapa penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah karena kurangnya persyaratan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati ada pemohon yang setelah berkas permohonannya dikembalikan dan kemudian tidak melengkapinya dan tidak melanjutkan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya, karena ada faktor-faktor lain yang menjadi pertimbangan pemohon untuk tidak melanjutkan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah, hal ini terbukti dari hasil wawancara dengan Budianto yang mengatakan :

”Setelah berkas permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik saya dikembalikan saya tidak melanjutkan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah saya karena pertimbangan pribadi dari pihak keluarga, yaitu karena sebenarnya tanah Hak Guna Bangunan tersebut adalah tanah warisan dari orang tua saya yang meninggal pada tahun 2005, selain tanah tersebut orang tua saya juga meninggalkan warisan berupa tanah sawah yang dikerjakan oleh kakak saya, sedangkan saya beserta istri saya yang menempati rumah tersebut, saya menganggap sudah cukup adil ketika saya mendapatkan tanah Hak Guna Bangunan tersebut dan kakak saya mendapatkan tanah sawah, akan tetapi ketika kakak saya mengetahui tanah Hak Guna Bangunan tersebut akan saya ubah statusnya menjadi Hak Milik kakak saya menganggap pembagian tersebut kurang adil, kemudian untuk menghindari percekocokan maka kami sepakat untuk menjual tanah Hak Guna Bangunan dan tanah sawah tersebut kemudian hasil penjualan kedua tanah tersebut kami bagi sama rata”, (wawancara pada 18 Desember 2010).

Adapun kasus yang dialami Budianto sebagai salah satu pemohon yang ditolak permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunannya menjadi Hak Milik pada dasarnya juga karena kurangnya syarat yang disertakan akan tetapi karena adanya faktor sengketa pribadi yang menyebabkan Budianto tidak melanjutkan permohonan perubahan haknya.

Dari kasus tersebut dapat diketahui bahwa setelah penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut, tanah dari pemohon masih tetap berstatus Hak Guna Bangunan, karena setelah penolakan tersebut pemohon tidak melakukan upaya untuk melengkapi syarat yang kurang.

#### **4.1.3 Akibat Hukum Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Dalam suatu penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pasti akan timbul akibat yang berdampak kepada subjek maupun objeknya. Subjek dari permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah pemohon yang dalam penelitian ini adalah warga Kabupaten Pati, sedangkan objek dari penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah tanah yang akan ditingkatkan statusnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Dari hasil wawancara dengan Mujiono sebagai salah satu warga Kabupaten Pati yang pernah ditolak permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya mengatakan bahwa "karena penolakan permohonan perubahan hak atas tanah saya hanya karena kurangnya syarat yang saya sertakan yaitu SPPT PBB, maka saya hanya melengkapinya dan kemudian saya mengajukan permohonan saya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati", (wawancara pada 16 Desember 2010).

Sedangkan hal dialami oleh Wahyu Widodo di tahun 2010 sedikit berbeda dengan Mujiono, yaitu penolakan terhadap permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya yang dikarenakan tanah yang akan diubah statusnya tersebut terlebih dahulu telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sehingga sebelum merubah status hak atas tanahnya Wahyu Widodo harus membayar hutang terlebih dahulu guna untuk mendapatkan surat keterangan bahwa tanahnya telah terbebas dari hak tanggungan ”setelah mendapatkan surat keterangan dari pihak bank saya mengajukan permohonan saya lagi di Kantor Pertanahan”, (wawancara pada 15 Desember 2010).

Berbeda dari dua kasus di atas, kasus yang dialami oleh Budianto sebenarnya merupakan suatu penolakan yang wajar terjadi di Kantor Pertanahan yaitu kurangnya syarat yang diajukan untuk melakukan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, hanya saja karena adanya suatu sengketa pribadi di pihak keluarganya sehingga Budianto memilih untuk tidak melanjutkan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya ” dari pada terjadi hubungan yang tidak baik dengan keluarga saya, maka kami sekeluarga sepakat untuk menjual tanah tersebut”, (wawancara pada 18 Desember 2010).

Dari ketiga narasumber yang telah diwawancarai maka dapat diketahui bahwa akibat dari penolakan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Miliknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebenarnya tidak terlalu menyulitkan pemohon,

karena apabila pemohon ingin mengajukan permohonannya kembali maka pemohon hanya diwajibkan untuk melengkapi persyaratan yang belum lengkap. Sedangkan akibat hukum yang terjadi terhadap objek tanahnya tergantung bagaimana tindakan selanjutnya dari pemohon, apabila pemohon melengkapi persyaratannya maka permohonan perubahan hak di Kantor Pertanahan dapat dilakukan sebagaimana proses yang telah ditetapkan sesuai dengan standar operasional prosedur. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan Carsono, sebagai Kepala Sub Seksi Penetapan Hak "pemohon yang sudah lengkap persyaratannya dapat mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik", (wawancara pada 13 Desember 2010), sedangkan apabila jangka waktu Hak Guna Bangunannya habis dan pemohon tidak melengkapi persyaratannya maka tanahnya akan jatuh kepada negara sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

## **4.2 Pembahasan**

### **4.2.1 Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah**

Ketentuan Pasal 13 ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 disebutkan

bahwa Kepala Kantor Pertanahan diperbolehkan menerima permohonan perubahan hak atau menolaknya dengan alasan tertentu :

”Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada kepala kantor pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat kepala seksi hak atas tanah atau pejabat yang ditunjuk atau tim penelitian tanah atau panitia pemeriksa tanah A, sebagai mana dimaksud pada ayat (3), kepala kantor pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya”.

Beberapa faktor yang menjadi alasan Kantor Pertanahan menolak permohonan perubahan hak atas tanah tersebut, adalah kurangnya syarat-syarat yang diajukan pemohon. Hal ini dikarenakan kurangnya pengetahuan pemohon tentang tata cara permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, meskipun Kantor Pertanahan Kabupaten Pati telah berupaya untuk melakukan sosialisasi akan tetapi masih ada beberapa warga Kabupaten Pati yang belum mengetahui tentang tata cara perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Syarat-syarat yang harus dibawa oleh pemohon untuk melakukan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah :

1. Sertifikat tanah yang bersangkutan
2. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal yaitu fotokopi IMB yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal dan surat keterangan dari kepala desa/kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal



3. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir
4. Bukti identitas pemohon
5. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 (lima ribu) m<sup>2</sup>

Sedangkan kriteria mengenai bidang tanah Hak Guna Bangunan yang dapat diberikan dengan Hak Milik menurut Keputusan Menteri Agraria Kepala/Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah yang sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS), tercantum dalam Pasal 1 huruf d, yaitu:

4. harga perolehan tanah dari rumah tersebut, dan apabila atas bidang tanah itu sudah dikenakan pajak bumi dan bangunan tersendiri, nilai jual nilai jual obyek pajak (NJOP) pajak bumi dan bangunan tanah dan rumah tersebut tidak lebih dari pada Rp. 30.000.00,-
5. luas tanah tidak lebih dari pada 200 meter persegi
6. kriteria ini dapat diambil dari sertifikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan atau jika belum ada sertifikatnya dari akta jual belinya
7. di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan masal atau kompleks perumahan, tanah tersebut tidak merupakan kapling kosong, melainkan sudah ada rumah di atasnya yang dibangun dalam rangka pembangunan perumahan masal.

Penolakan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati memang bukan penolakan yang bersifat final karena pemohon masih dapat mengajukan permohonan tersebut setelah syarat-syarat yang belum dipenuhi segera dilengkapi. Berdasarkan keterangan tersebut bagi warga Kabupaten Pati yang akan mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik mempunyai peluang dikabulkan yang lebih besar daripada ditolak, hal ini dikarenakan pentingnya kepastian status kepemilikan hak atas tanah yang lebih kuat dari pada Hak Guna Bangunan sebagai kebutuhan warga akan perumahan demi jaminan masa depan.

Dasar hukum dari penolakan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah :

1. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria)
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
3. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998 tanggal 29 Februari 1998 tentang pemberian hak atas tanah untuk rumah tinggal
4. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah yang sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)

5. SPOPP-3.34.1-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan Hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk RS/RSS dengan ganti blangko
6. SPOPP-3.34.2-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk RS/RSS tanpa ganti blangko.

#### **4.2.2 Akibat Hukum Penolakan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Akibat dari penolakan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebenarnya tidak terlalu menyulitkan pemohon, karena apabila pemohon ingin mengajukan permohonannya kembali maka pemohon hanya diwajibkan untuk melengkapi persyaratan yang belum lengkap. Hal ini disebabkan karena penolakan permohonan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati hanya dikarenakan kurangnya syarat-syarat administrasi yang seharusnya disertakan bersama dengan permohonan perubahan hak atas tanah tersebut.

Akibat hukum dapat berupa :

4. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
5. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum.

6. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum

Dengan demikian akibat hukum dari pemohon sebagai subjek penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah lenyapnya suatu keadaan hukum yang dalam hal ini adalah hapusnya permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik yang diajukan oleh pemohon kecuali apabila pemohon melengkapi syarat-syarat yang belum dilengkapi, sedangkan akibat hukum yang terjadi terhadap objek tanahnya adalah lenyapnya hubungan hukum antara subjek hukum dengan objeknya yaitu pemohon dengan tanah yang dimohonkan apabila jangka waktu dari tanah Hak Guna Bangunan tersebut telah habis, kecuali apabila pemohon melengkapi persyaratannya maka permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan dapat dilakukan sebagaimana proses yang telah ditetapkan sesuai dengan standar operasional prosedur (SOP), dan apabila permohonan tersebut dikabulkan maka tanah tersebut akan menjadi tanah Hak Milik.

Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 Pasal 12:

”setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan” :

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
2. mencatat dalam formulir isian
3. memberikan tanda terima berkas permohonan.

Berdasarkan jenisnya Hak Guna Bangunan dibagi menjadi tiga jenis antara lain:

4. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.
5. Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan
6. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Berdasarkan bahasan tersebut maka dapat diketahui bahwa bagi pemohon yang tidak melengkapi persyaratan yang masih kurang dan tidak melanjutkan lagi perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya, maka tanah tersebut akan tetap berstatus Hak Guna Bangunan atau kembali menjadi status tanah negara apabila jangka waktunya telah berakhir, hal ini karena tanah Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh pemohon melekat pada tanah negara. Hal ini juga sesuai sebagaimana dalam rumusan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria tentang hapusnya Hak Guna Bangunan yang menyebutkan bahwa salah satu hal yang menyebabkan hapusnya Hak Guna Bangunan adalah jangka waktunya telah berakhir.

Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-

bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berdasarkan rumusan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka dapat diketahui bahwa setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut lampau, status Hak Guna Bangunan atas tanahnya juga berakhir.

Sebagaimana dengan keterangan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Pati juga tidak berperan secara aktif untuk memberikan suatu peringatan kepada warga yang jangka waktu hak guna bangunannya akan habis, hal ini dikarenakan perpanjangan Hak Guna Bangunan atau perubahan hak merupakan hak individu dari pemegang hak sedangkan Kantor Pertanahan hanya bertugas memproses permohonan yang diajukan oleh pemohon. Sedangkan apabila warga yang akan melakukan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan, maka Kantor Pertanahan akan memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat serta proses dalam perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Pati telah memenuhi asas keterbukaan dalam pendaftaran tanah.

## **BAB 5**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat diambil beberapa simpulan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah karena kurang lengkapnya syarat dalam permohonan perubahan hak, sehingga dapat dikatakan penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati merupakan penolakan yang bersifat sementara, karena pemohon masih bisa mengajukan permohonan perubahan haknya setelah melengkapi persyaratan yang kurang lengkap.
2. Akibat hukum dari pemohon sebagai subjek penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah lenyapnya suatu keadaan hukum yang dalam hal ini adalah hapusnya permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik yang diajukan oleh pemohon, sedangkan akibat hukum yang terjadi terhadap objek tanahnya adalah lenyapnya hubungan hukum antara subjek hukum dengan objeknya yaitu pemohon dengan tanah yang dimohonkan, apabila jangka waktu dari tanah

Hak Guna Bangunan tersebut telah habis maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah negara.

## 5.2 Saran

Berdasarkan simpulan diatas, dapat diketahui bahwa penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati terjadi karena kurangnya pengetahuan dari masyarakat kabupaten Pati tentang prosedur dari perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Oleh karena itu agar pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan, maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bagi Kantor Pertanahan :

Peningkatan kesadaran dan pengetahuan masyarakat terhadap prosedur permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal baik melalui penyuluhan-penyuluhan maupun media informasi lainnya yang efektif.

2. Bagi Pemohon :

- a. Apabila masyarakat yang akan mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik belum mengetahui prosedur dari perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik maka sebelum mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, sebaiknya pemohon menanyakan terlebih dahulu berkas-berkas yang harus



diajukan untuk melakukan perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Dengan demikian pemohon dapat mengetahui prosedur dan syarat-syarat dalam perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, sehingga ketika pemohon datang ke Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat berjalan dengan lancar.

- b. Bagi pemohon yang sertifikat Hak Guna Bangunannya digunakan untuk jaminan hutang di Bank, sebaiknya pemohon terlebih dahulu meminta surat keterangan dari pihak Bank yang bersangkutan sebelum mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya sehingga proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat berjalan dengan lancar.
- c. Bagi pemohon yang akan mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebaiknya meminta persetujuan dari pihak keluarga agar proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat berjalan dengan baik serta tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Ashshofa, Burhan, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta
- BPS Kabupaten Pati, 2010, *Pati Dalam Angka 2010*, Pati; Badan Pusat Statistik Kabupaten Pati
- Chomzah, Ali A., 2004, *Hukum Agraria*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher
- Dirdjosisworo, Soedjono, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia; sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Dan Tanah Pemda*, Bandung; CV. Mandar Maju
- Lj & Law firm, 2010, *Panduan Praktis Mengurus Dokumen Properti Tanah Rumah Rumah Sakit Apartemen & Hotel Gedung Perkantoran*, Jakarta: Forum Sahabat
- Marzuki, Peter M., 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
- Moeliono, Anton M., 1988, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka
- Moleong, L.J., 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung; PT. Remaja Rosdakarya
- Muliawan, Jw., 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher
- Muljadi, K. & Gunawan, W., 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Puspa, Yan P., 1977, *Kamus Hukum*, Semarang: CV. Aneka
- Sangsun, Florianus S. P., 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia
- Santoso, Urip, 2005, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana

Sapoetra, Karta, 1996, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta; PT. Bina Aksara

Soeroso, R., 2002, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika  
Subekti, R. & R. Tjitrosudibio, 1999, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita

Sunggono, Bambang, 1997, *metodologi penelitian hukum*, Jakarta: Rajagrafindo Persada

Supriyadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta; Sinar Grafika

Sutedi, Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika

### **Peraturan-Peraturan**

Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998, Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

Keputusan Menteri Agraria Kepala/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997, Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Yang Sangat Sederhana (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS)

Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998, Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria





**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM**

Kampus Sekaran Gunungpati, Gedung C.4, Telp. (024) 8507991-70709205, Semarang.  
Fax : (024) 8508006, Email : [fh\\_unnes@yahoo.co.id](mailto:fh_unnes@yahoo.co.id), Website : [www.unnes.ac.id](http://www.unnes.ac.id)

No : 3050 /H37.1.8/PP/2010  
Lamp : -  
Hal : Ijin Penelitian

Kepada

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Pati  
di Pati

Dengan hormat,

Bersama ini, kami mohon ijin pelaksanaan penelitian untuk penyusunan skripsi/Tugas Akhir oleh mahasiswa sebagai berikut:

Nama	: Dedhi Kusmanto
NIM	: 3450406534
Prodi	: Ilmu Hukum
Judul	: "Penolakan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik dan Akibat Hukumnya (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati)"

Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Samarang, 18 Oktober 2010

An Dekan.

Pembantu Dekan Bid. Akademik



Drs. Suhadi, SH., M.Si.

NIP. 19671116 199309 1 001



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI**

Jl. Raya Pati - Kudus Km. 3,5 Pati Telp. (0295) 381878, 38550, 385561

**SURAT KETERANGAN**

**Nomor : 1100/100.2-33.18/XII/2010**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : BAMBANG SABTA NUGRAHA, Aptnh  
NIP. : 19690722 198903 1 001  
Pangkat/Gol : Penata Tk.I (III/d)  
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Dengan ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : DEDHI KUSMANTO  
NIM : 3450406534  
Fakultas : Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang

Bahwa yang bersangkutan benar-benar telah melaksanakan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati untuk penyelesaiannya Tugas akhir, dari tanggal 16 November 2010 s/d tanggal 15 Desember 2010.

Demikian surat keterangan ini dibuat, kepada yang berwenang untuk menjadikan periksa. Dan dapat dipergunakan sebagaimana seperlunya.

Pati, 15 Desember 2010

An KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN PATI  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



BAMBANG SABTA NUGRAHA, Aptnh  
19690722 198903 1 001

**PEDOMAN WAWANCARA  
UNTUK KANTOR PERTANAHAN**

**A. Identitas Responden**

Nama : Carsono, SH, MH  
Usia : 49  
Jabatan : Kasubsi Penetapan Hak

**B. Pelaksanaan Wawancara**

Tanggal : 13 Desember 2010  
Pukul : 10.00 WIB  
Tempat : Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

**C. Daftar Pertanyaan**

1. Proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik
  - a. Bagaimana proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab: Pemohon mengisi blangko perubahan hak kemudian diteliti bagian Hak Atas tanah setelah berkas lengkap akan dibuat konsep buku tanah dan sertifikat tanah yang baru, kemudian setelah konsep tersebut diteliti akan dilakukan pembukuan dan diarsipkan.

- b. Apakah syarat-syarat untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab :

1. Sertifikat tanah yang bersangkutan
2. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal yaitu fotokopi IMB yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal dan surat keterangan dari kepala desa/kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal
3. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir
4. Bukti identitas pemohon

5. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan hak milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 (lima ribu) m<sup>2</sup>

- c. Berapa biaya untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab: Rp. 50.000, 00 yaitu Rp. 25.000, 00 untuk mematikan hak guna bangunan dan Rp. 25.000, 00 untuk pendaftaran (PP 46 tahun 2002)

- d. Siapakah pejabat yang berwenang menangani peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab: kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya ( Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999)

- e. Apakah dasar hukum yang digunakan untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab :

13. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria)
14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
15. Keputusan menteri agraria/kepala BPN nomor 6 tahun 1998 tanggal 29 Februari 1998 tentang pemberian hak atas tanah untuk rumah tinggal
16. Keputusan menteri agraria/kepala BPN nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah yang sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)



17. SPOPP-3.34.1-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan Hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RS/RSS dengan ganti blangko
18. SPOPP-3.34.2-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RS/RSS tanpa ganti blangko.

2. Penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik

- a. Bagaimana alur dari penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab: Pemohon mengajukan permohonan perubahan hak ke kantor pertanahan, setelah berkas diperiksa syarat yang dilampirkan kurang lengkap kemudian permohonan tersebut ditolak dan dikembalikan kepada pemohon

- b. Pada tahap apa peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak dilanjutkan?

Jawab: Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak dilanjutkan pada tahap pendaftarannya

- c. Apakah yang menyebabkan penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab: yang menyebabkan penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah kurangnya syarat yang diajukan oleh pemohon.

- d. Siapakah pejabat yang berwenang menangani penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab: kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya ( Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999)

- e. Apakah dasar hukum dari penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

Jawab:

7. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria)
  8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
  9. Keputusan menteri agraria/kepala BPN nomor 6 tahun 1998 tanggal 29 Februari 1998 tentang pemberian hak atas tanah untuk rumah tinggal
  10. Keputusan menteri agraria/kepala BPN nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah yang sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)
  11. SPOPP-3.34.1-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan Hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RS/RSS dengan ganti blangko
  12. SPOPP-3.34.2-KPM Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 tentang perubahan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk RS/RSS tanpa ganti blangko
3. Akibat Hukum Penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik
- a. Apakah upaya hukum yang dilakukan oleh pemohon setelah peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Miliknya tidak dilanjutkan?  
Jawab: Pemohon diberikan kesempatan untuk melengkapi persyaratan yang masih belum lengkap.
  - b. Apakah akibat hukum dari objek tanah setelah penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?  
Jawab: Tetap menjadi Hak Guna Bangunan atau jika jangka waktunya habis dan tidak diperpanjang akan menjadi tanah negara

**PEDOMAN WAWANCARA  
UNTUK PEMOHON**

**A. Identitas Responden**

Nama : Mujiono  
Usia : 47  
Alamat : Jl. Ronggowarsito No. 334 Pati

**B. Pelaksanaan Wawancara**

Tanggal : 16 Desember 2010  
Pukul : 17.00 WIB  
Tempat : Jl. Ronggowarsito No. 334 Pati

**C. Daftar Pertanyaan**

1. Apakah yang menyebabkan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: Syarat yang diajukan kurang lengkap, pada saat pendaftaran perubahan hak tidak melampirkan SPPT PBB

2. Berapakah luas objek tanah Hak Guna Bangunan yang akan anda tingkatkan menjadi Hak Milik?

JAWAB: Luas objek tanah Hak Guna Bangunan 72 m<sup>2</sup>

3. Dimanakah letak, batas, dan peruntukan tanah tersebut?

JAWAB: Terletak di desa Kutoharjo, dengan batas sebelah utara Dwi Pramono, selatan jalan desa, timur Angga, dan barat Rusminto, sedangkan peruntukannya untuk rumah tinggal.

4. Kapan penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda terjadi?

JAWAB: Penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terjadi pada tahun 2002

5. Apakah upaya yang anda lakukan setelah permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: Melengkapi syarat yang kurang kemudian mengajukannya lagi di kantor pertanahan

6. Bagaimanakah status tanah anda setelah permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: Setelah syarat lengkap dan permohonan perubahan hak disetujui, status tanah menjadi hak milik.



**PEDOMAN WAWANCARA  
UNTUK PEMOHON**

**A. Identitas Responden**

Nama : Budianto  
Usia : 39  
Alamat : Ds. Kutoharjo, kec. Pati, kab. Pati

**B. Pelaksanaan Wawancara**

Tanggal : 18 Desember 2010  
Pukul : 16.00 WIB  
Tempat : Ds. Kutoharjo, kec. Pati, kab. Pati

**C. Daftar Pertanyaan**

1. Apakah yang menyebabkan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: tidak melampirkan SPPT PBB, setelah berkas dikembalikan oleh kantor pertanahan terjadi sengketa warisan dengan pihak keluarga sehingga sepakat untuk tidak melanjutkan permohonan perubahan hak

2. Berapakah luas objek tanah Hak Guna Bangunan yang akan anda tingkatkan menjadi Hak Milik?

JAWAB: Luas objek tanah Hak Guna Bangunan 72 m<sup>2</sup>

3. Dimanakah letak, batas, dan peruntukan tanah tersebut?

JAWAB: Terletak di desa Kutoharjo, dengan batas sebelah utara Karyono, selatan jalan desa, timur Ardi, dan barat Rahmat, sedangkan peruntukannya untuk rumah tinggal.

4. Kapan penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda terjadi?

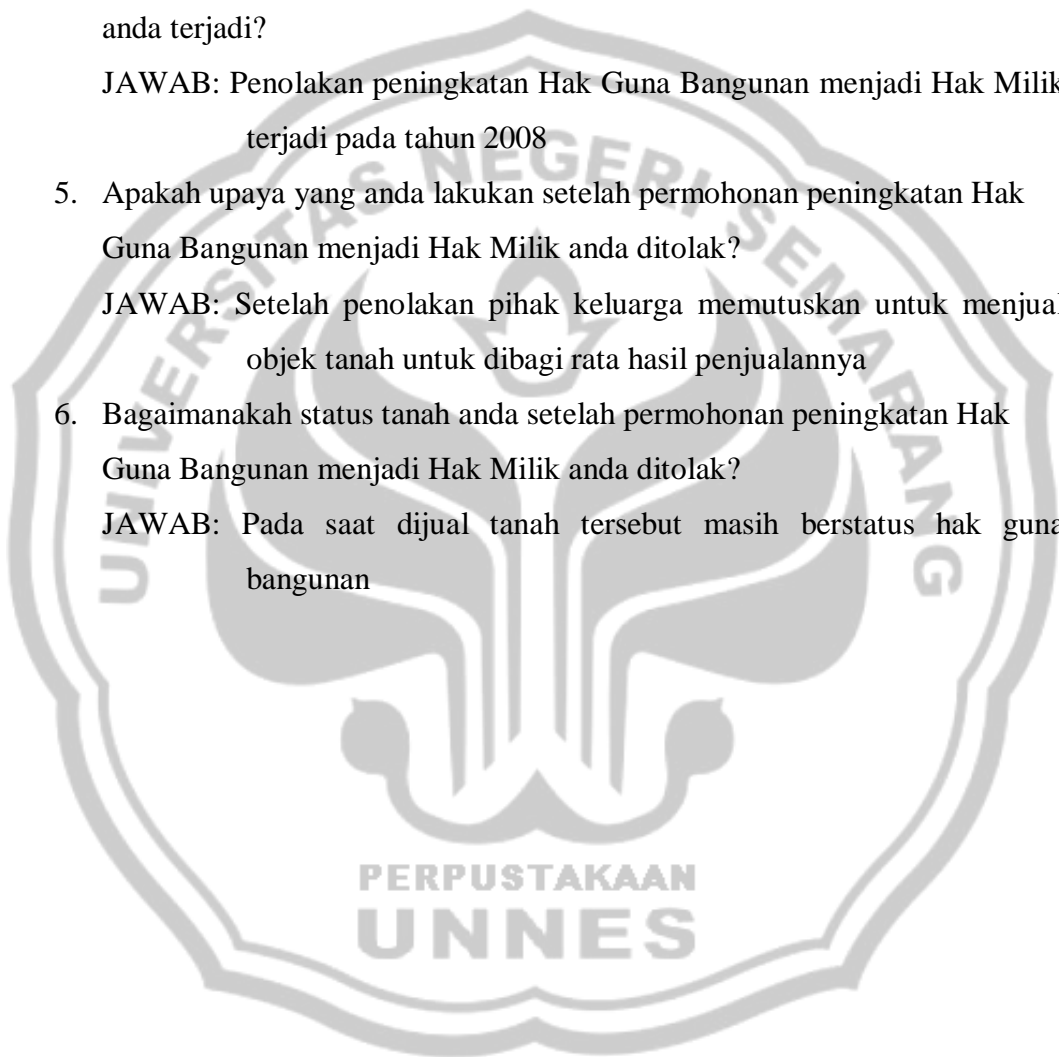
JAWAB: Penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terjadi pada tahun 2008

5. Apakah upaya yang anda lakukan setelah permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: Setelah penolakan pihak keluarga memutuskan untuk menjual objek tanah untuk dibagi rata hasil penjualannya

6. Bagaimanakah status tanah anda setelah permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: Pada saat dijual tanah tersebut masih berstatus hak guna bangunan



**PEDOMAN WAWANCARA  
UNTUK PEMOHON**

**A. Identitas Responden**

Nama : Wahyu Widodo  
Usia : 48  
Alamat : Kelurahan Pati Kidul, kec. Pati, kab. Pati

**B. Pelaksanaan Wawancara**

Tanggal : 15 Desember 2010  
Pukul : 16.30 WIB  
Tempat : Kelurahan Pati Kidul, kec. Pati, kab. Pati

**C. Daftar Pertanyaan**

1. Apakah yang menyebabkan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: Tanah dibebani Hak Tanggungan dan permohonan perubahan hak tidak disertai surat keterangan dari pihak Bank

2. Berapakah luas objek tanah Hak Guna Bangunan yang akan anda tingkatkan menjadi Hak Milik?

JAWAB: Luas objek tanah Hak Guna Bangunan 150 m<sup>2</sup>

3. Dimanakah letak, batas, dan peruntukan tanah tersebut?

JAWAB: Terletak di Kelurahan Pati Kidul, dengan batas sebelah utara jalan desa, selatan Astrianingsih, timur Kartono, dan barat Purwanto, sedangkan peruntukannya untuk rumah tinggal.

4. Kapan penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda terjadi?

JAWAB: Penolakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terjadi pada tahun 2010

5. Apakah upaya yang anda lakukan setelah permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: membayar hutang di Bank, setelah mendapat surat keterangan dari pihak Bank mengajukan permohonan perubahan hak kembali

6. Bagaimanakah status tanah anda setelah permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik anda ditolak?

JAWAB: Setelah syarat lengkap dan permohonan perubahan hak disetujui, status tanah menjadi hak milik.

