

**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI
STATUS HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI
MENJADI HAK MILIK DI KABUPATEN KUDUS**

Tugas Akhir

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas – tugas dan Memenuhi Syarat – syarat
Guna Menyelesaikan Program Diploma III Manajemen Pertanahan**



Disusun Oleh :

Nama : Ida Retnoningtyas

Nim : 3451302505

**FAKULTAS ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
SEMARANG
2006**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tugas Akhir ini telah disetujui oleh Pembimbing untuk diajukan ke sidang
Panitia ujian Tugas Akhir pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 15 Maret 2006

Dosen Pembimbing

Drs. Abd. Rosyid W. ,M.Ag

NIP. 130 607 620

Mengetahui Ketua Jurusan

Hukum dan Kewarganegaraan

Drs. Eko Handoyo

NIP. 131 764 048

PENGESAHAN KELULUSAN

Tugas Akhir ini telah dipertahankan di depan Panitia Tugas Akhir Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang pada :

Hari :

Tanggal :

Penguji Tugas Akhir

Penguji I

Penguji II

Drs. Sartono Sahlan

NIP. 131 125 644

Drs. Abd. Rosyid W., M.Ag

NIP. 130 607 620

Mengetahui,

Dekan

Drs. Sunardi, MM

NIP. 130 367 998

ABSTRAK

Ida Retnoningtyas, 2006. *Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Menjadi Hak Milik Di Kabupaten Kudus*, Tugas Akhir D3 Manajemen Pertanahan Universitas Negeri Semarang Tahun 2006, 67 halaman.

Kata kunci : *Peningkatan Status Hak Atas Tanah, HGB, HP Dan Hak Milik.*

Rumah beserta tanah merupakan kebutuhan yang mendasar bagi manusia memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh jaminan atas tanah, sedang status tanah yang didaftarkan selain Hak Milik, terdapat hak lain yang lebih rendah seperti HGB, HP, HGU. Dengan hak yang lebih rendah oleh masyarakat dirasa kurang memadai karena jangka waktunya terbatas dan perlu ada biaya lagi untuk memperpanjang haknya dan kedudukan hukumnya kurang kuat bila dibandingkan dengan Hak Milik (HM). Oleh karena itu pemegang hak yang statusnya lebih rendah dari hak milik dapat meningkatkan statusnya menjadi hak milik agar tanah dan rumah yang dimiliki dan ditematinya menjadi status hak milik yang kedudukan hukumnya paling kuat dan aman dibanding hak-hak atas tanah yang lain.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah metode wawancara, metode observasi, dan metode studi dokumentasi.

Tujuan peningkatan hak atas tanah tersebut adalah untuk memperoleh keyakinan dan kepastian hukum yang ada akhirnya terwujud suatu ketenangan dan kemungkinan kecil terjadi suatu sengketa. Hak Milik merupakan hak atas tanah yang mempunyai status tertinggi diantara hak-hak atas tanah yang lain, karena mempunyai sifat terkuat dan terpenuh. Dengan demikian status hak atas tanah dari hak lain, misalnya dari HGB menjadi HM, maka seseorang tidak perlu lagi memperpanjang haknya. Peningkatan status hak atas tanah ini memberikan kedudukan hukum yang lebih tinggi kepada pemiliknya sehingga kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari sangat kecil.

Peningkatan atas tanah ini juga dilakukan untuk mempermudah pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk melakukan pendataan terhadap tanah-tanah masyarakat, dan juga merupakan cita-cita dari Badan Pertanahan Nasional dalam reformasi agraria, yaitu untuk mensejahterakan kehidupan bangsa dan negara.

Pelaksanaan peningkatan hak atas tanah yang statusnya lebih rendah dari hak milik di Kabupaten Kudus pada prinsipnya dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku yang telah diatur oleh UUPA, namun demikian masih ditemui banyak kendala yaitu Pihak pemohon didalam melakukan proses peningkatan hak atas tanah sering kali tidak dilengkapi berkas permohonan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Didalam mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah sering kali terjadi perbedaan dalam hal alamat letak tanah antara alamat yang tercantum di dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan yang tercantum didalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), SPPT PBB maupun pada sertifikat menunjukkan penggunaan tanahnya masih berupa tanah kosong, hal ini kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang pentingnya proses peningkatan hak atas tanah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya persembahkan kehadirat **ALLAH SWT**, karena berkat dan rahmat Nya lah penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Menjadi Hak Milik Di Kabupaten Kudus”. Penulis ini dilatar belakangi oleh keingintahuan dari penulis tentang proses peningkatan hak atas tanah menjadi Hak Milik, mulai dari Peraturan-peraturan yang berlaku sampai dengan pelaksanaan peningkatan hak atas tanah menjadi hak milik di lapangan.

Harapan penulis dengan adanya Tugas Akhir ini dapat menambah pengetahuan kita mengenai proses peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik meskipun mungkin hanya sedikit ilmu yang dapat kita serap dari Tugas Akhir ini, namun semoga dapat memperluas khasanah pengetahuan kita.

Penulis pun menyadari bahwa dalam tulisan ini masih banyak terdapat kekurangannya. Hal ini disebabkan karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan biaya yang dimiliki oleh penulis, maupun faktor-faktor lainnya. Penulis juga memahami bahwa Tugas Akhir ini tidak akan terwujud tanpa adanya dukungan semua pihak yang terkait. Oleh karena itu, izinkanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Drs. H. A.T. Sugito SH, MM, selaku Rektor UNNES yang telah memberi kesempatan penulis untuk belajar di UNNES.
2. Bapak Drs. H. Sunardi MM, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial.

3. Bapak Drs. Eko Handoyo M.Si, selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan.
4. Bapak Drs. H. Rustopo SH, M.Hum, Ketua Program Studi Diploma III Manajemen Pertanahan FIS.
5. Bapak Drs. Abd. Rosyid W.,M.Ag, selaku Dosen Pembimbing.
6. Bapak Moh. Aris Munandar, S. Sos., MM, selaku dosen wali.
7. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
8. Pihak-pihak yang telah membantu terselesainya TA ini.
9. Bapak ibuku tercinta yang selalu menyayangi dan mendoakanku selama ini.
10. Mbakku Sri, Yanti, Rini yang selalu memberikan dukungan.
11. Keponakanku tersayang Nindy, Toto, Elang.
12. Masku Ribud tersayang terima kasih atas semangat dan dukungan yang tak henti-hentinya diberikan selama ini.
13. Teman-teman kostku (Mida, Amel, De'Anik, M'Mugie) terima kasih atas persahabatannya selama ini.
14. Pihak – pihak yang telah membantu selesainya TA ini.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

"Kegagalan merupakan kesuksesan yang tertunda"
"Kekalahan sebenarnya adalah saat kita sudah memilih untuk menyerah"
"Waktu tidak pernah kembali manfaatkanlah sebaik-baiknya sebelum menyesal kemudian hari"

Kupersembahkan dengan rasa hormat untuk :

- ❖ Bapak dan Ibuku tercinta,
Tidak akan pernah ada kata dan kalimat yang tepat untuk melukiskan rasa terima kasihku atas semua yang telah Bapak dan Ibu berikan selama ini.
- ❖ Mbakku "Sri, Yanti, Rini"
Terima kasih atas do'a dan dukungannya selama ini
- ❖ Masku Ribud tersayang
Terima kasih atas doa dan dukungannya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Dan Rumusan Masalah	6
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan	7
E. Manfaat	8
F. Sistematika Penyusunan Tugas Akhir	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
BAB III METODE PENELITIAN	15
A. Lokasi Penelitian	15
B. Fokus Penelitian	15
C. Teknik Pengumpulan Data	15
D. Teknik Analisis Data	16

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	18
	A. Gambaran Umum Kabupaten Kudus	18
	4.1. Gambaran Umum Mengenai Kabupaten Kudus	18
	4.1.1. Dasar Hukum	19
	4.1.2. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus	21
	4.1.3. Fungsi	22
	4.1.4. Tugas Pokok	22
	B. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah	23
	1. Tanah Negara	23
	2. Pengertian Tentang Hak	26
	3. Hak – hak Atas Tanah Menurut UUPA	27
	C. Tinjauan Tentang Peningkatan Status HAT	42
	D. Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah	51
	E. Hambatan – hambatan Yang Dialami	59
BAB V	PENUTUP	64
	A. Kesimpulan	64
	B. Saran	65
	DAFTAR PUSTAKA	67
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya 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 senantiasa melakukan hubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Hubungan manusia dengan bumi bukan hanya sekedar tempat tinggal bagi manusia saja, tetapi bumi bagi manusia merupakan tempat dimana manusia bisa melangsungkan hidupnya dengan cara memanfaatkan bumi dengan sebaik baiknya yaitu dengan memanfaatkan kekayaan alam yang terkandung didalamnya ataupun yang terdapat dipermukaan bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. (Ramli Zein, 1995 : 1)

Hubungan manusia dengan bumi, terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradapan 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 didalam bumi secara lebih besar untuk memenuhi kebutuhannya yang tidak terbatas. Pada pihak lain, ilmu pengetahuan dan teknologi itu telah memberikan kesadaran bagi manusia , bahwa luas bumi dan kekayaan alam yang

terkandung itu relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan penambahan umat manusia.

Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan terhadap tanah selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai macam persoalan dari segi - seginya.

Sehubungan dengan itu, pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat dapat disebut Hukum Tanah seharusnya terdiri dari ketentuan ketentuan yang sesuai dengan perkembangan yang telah diuraikan diatas.

Selain tanah kebutuhan mengenai perumahan juga sangat penting, Sebagai Negara yang sedang berkembang, Indonesia giat melakukan pembangunan dibidang sosial ekonomi yang tujuannya adalah dapat mencukupi kebutuhan masyarakat khususnya kebutuhan akan perumahan

Indonesia adalah negara yang berkeadilan sosial maka didalam memanfaatkan segala sesuatu yang menyangkut hajat hidup orang banyak maka semuanya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur dan sejahtera, hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum didalam pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi sebagai berikut :

“Bumi, Air, dan Ruang Angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Negara bukan pemilik, seperti yang tercantum didalam pasal diatas, tetapi negara hanya bertindak selaku penguasa untuk memimpin dan mengatur kekayaan nasional untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa kekuasaan yang diberikan pada Negara untuk mengatur pemilikan dan menentukan kegunaan sehingga semua tanah diseluruh wilayah negara dapat dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Yang dimaksud dari prinsip "Hak Menguasai Negara" yang diterapkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan pasal 2 ayat (1) UUPA adalah :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan- hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan angkasa.

Kepadatan penduduk yang dikarenakan pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di negara Indonesia menyebabkan begitu banyak orang tidak mempunyai rumah. Sedangkan seperti yang kita ketahui rumah mempunyai begitu banyak fungsi antara lain : untuk melindungi dari panas dan hujan, untuk tempat tinggal, untuk beristirahat, untuk berkumpul dengan

seluruh anggota keluarga. Tetapi masih banyak orang-orang yang belum dapat mempunyai rumah sendiri.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Rumah beserta tanah merupakan kebutuhan yang mendasar dari kebutuhan manusia memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Tetapi dalam kenyataannya hak yang diberikan masih berstatus hak yang lebih rendah dari hak milik. Dengan hak yang lebih rendah oleh masyarakat dirasa kurang memadai karena jangka waktunya terbatas dan perlu ada biaya lagi untuk memperpanjang haknya dan kedudukan hukumnyakurang kuat bila dibandingkan dengan hak milik (HM). Oleh karena itu masyarakat pemegang hak statusnya lebih rendah dari hak milik dapat meningkatkan statusnya menjadi hak milik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku agar rumah yang dimiliki dan ditempati

menjadi status hak milik yang kedudukan hukumnya paling kuat dan aman dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain.

Sebelumnya sudah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur peningkatan hak atas tanah kemudian disempurnakan dengan dikeluarkannya keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jo. No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998 tentang pemberian status hak atas tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Berdasarkan alasan tersebut maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut mengenai permasalahan yang timbul dari pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari status lebih rendah menjadi hak milik di Kabupaten Kudus. Oleh karena itu dalam Tugas Akhir ini penulis memilih judul "PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI STATUS HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI MENJADI HAK MILIK DI KABUPATEN KUDUS"

B. IDENTIFIKASI DAN RUMUSAN MASALAH

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka diidentifikasi pada permasalahan yang menyangkut peningkatan status hak milik dari status Hak guna bangunan dan Hak pakai yang meliputi :

- a. Sempitnya lahan sedangkan permintaan terhadap tanah bertambah.
- b. Pentingnya perumahan demi pembangunan sosial ekonomi masyarakat.
- c. Rumah beserta tanahnya merupakan kebutuhan mendasar manusia yang memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah.
- d. Pentingnya Hak Milik dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya karena lebih kuat, aman dan jangka waktunya tidak terbatas.

2. Perumusan Masalah

Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus ?
- b. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dari prosedur pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik ?
- c. Bagaimana mengatasi hambatan – hambatan yang timbul dari prosedur pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik ?

C. PEMBATASAN MASALAH

Dalam hal ini penulis membatasi hanya pada permasalahan peningkatan status Hak Milik dari tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sedang lokasi yang dipilih adalah Kabupaten Kudus didasarkan atas pertimbangan bahwa bahan-bahan yang diperoleh berdasarkan dari Praktek Kerja Lapangan di Kabupaten Kudus. Dalam Tugas Akhir ini hanya pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik.

D. TUJUAN

Tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dari prosedur pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus.
3. Untuk mengetahui bagaimana mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dari prosedur pelaksanaan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus.

E. MANFAAT

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat akademis antara lain :
 - a) Dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang agraria : yaitu tentang peningkatan status Hak Milik dari status tanah yang lebih rendah, khususnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
 - b) Dapat memberikan atau menambah perbendaharaan pustaka terutama dalam bidang agraria.
2. Manfaat praktis
Dapat menambah pengetahuan penulis dalam ilmu hukum agraria pada umumnya dan pelaksanaan peningkatan status Hak Milik dari status tanah yang lebih rendah, khususnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

F. SISTEMATIKA PENYUSUNAN TUGAS AKHIR

Untuk membantu penulisan laporan ini maka penulis mengelompokkan sistematika Tugas Akhir ini menjadi 3 bagian, yaitu bagian awal, bagian pokok, dan bagian akhir tugas akhir.

Bagian awal Tugas Akhir terdiri dari halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, abstrak, motto dan persembahan, kata pengantar, daftar isi dan daftar lampiran.

Secara keseluruhan Tugas Akhir ini terdiri dari lima bab. Pada bagian awal penulis mencantumkan Pendahuluan yang membahas tentang Latar Belakang,

Rumusan Masalah, Pembatasan Masalah, Tujuan, Manfaat dan Sistematika Penyusunan Tugas Akhir. Dilanjutkan Tinjauan Pustaka. Kemudian Metode Penelitian, dibicarakan pelaksanaan penelitian yang berisi tentang Lokasi Penelitian, Fokus Penelitian, Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data. Bagian pokok yaitu penyajian hasil penelitian dan pembahasan, pada bagian ini berisi tentang hasil penelitian yang meliputi deskripsi lokasi penelitian. Pembahasannya meliputi Prosedur Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai menjadi Hak Milik Di Kabupaten Kudus, dan Hambatan-Hambatan yang dialami sehubungan dengan Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas tanah dari dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus, serta cara – cara untuk mengatasinya.

Bagian akhir yaitu penutup, berisi simpulan dan saran serta daftar pustaka dan lampiran-lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

1. Tanah Negara

Sebelum keluarnya UUPA, Tanah Negara dikenal dengan asas *Domein Verklaring* (Pernyataan Milik), asas tersebut menyatakan : semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu hak *eigendomnya*, adalah *Domein / Milik Negara*.

Pada waktu *Domein Verklaring* ada dua macam tanah, yaitu :

1. Tanah Negara Langsung (*vry lands domein*) yaitu tanah milik negara yang terdapat di daerah yang diperintah langsung oleh Gubernur yang tidak dibebani hak *eigendom*, hak *agrarische eigendom* atau tanah yang dihaki rakyat.
2. Tanah Negara yang Tidak Langsung (*onvry lands domein*) yaitu tanah milik negara yang dihaki oleh rakyat.

Setelah berlakunya UUPA asas *domein verklaring* tidak dipergunakan lagi dalam Hukum Agraria Nasional, karena UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 : bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2. Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA

Dalam Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, terdapat hak-hak atas tanah seperti yang terdapat di dalam pasal 16 UUPA, yaitu :

- 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;

B. Status Hak Milik

Secara psikologis masyarakat akan berusaha meningkatkan hak atas tanahnya menjadi berstatus hak milik yang akan banyak memberikan kewajiban bagi pemiliknya dan memberi kemantapan akan status tanahnya karena tanah yang berstatus Hak Milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya (Ramli Zein S.H, 1995:15)

Hak atas tanah yang diperoleh orang atau badan hukum antara lain melalui suatu proses permohonan. Permohonan hak tersebut dengan cara mengajukan permohonan atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau pakai menurut kebutuhan akan fungsi hak atas tanah masing-masing. Seseorang

yang telah memiliki tanah dengan hak guna bangunan atau hak pakai dapat meningkatkan menjadi hak milik.

Tujuan peningatan hak atas tanah tersebut adalah untuk memperoleh keyakinan dan kepastian hukum yang pada akhirnya terwujud suatu ketenangan dan kemungkinan kecil terjadi suatu sengketa. Hak milik merupakan hak atas tanah yang mempunyai status tinggi dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain, karena mempunyai sifat terkuat dan terpenuh. Dengan meningkatkan status hak atas tanah dari hak-hak yang lain, misalnya dari hak guna bangunan menjadi hak milik, maka seseorang tidak perlu lagi memperpanjang haknya. Peningkatan status hak atas tanah ini memberikan kedudukan hukum yang lebih tinggi sehingga timbulnya sengketa dikemudian hari sangat kecil.

Peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik, menurut Pasal 1 Kep. Meneg Agraria / Kepala BPN No. 6 Tahun 1998, ada dua cara :

1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah rumah tempat tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.
2. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh pemegang haknya tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik dari bekas pemiliknya.

Prosedur pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warga negara Indonesia selengkapnya dilakukan dengan prosedur operasional sebagai berikut :

1. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1997 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). (Boedi Harsono , 2002 :2005).

Pemilikan tanah perumahan yang berkapasitas hak secara merata dan menjangkau masyarakat ekonomi lemah perlu ditingkatkan, dan untuk mencapai tujuan diatas maka dibangun rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) yang nilainya tidak lebih dari Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah).

Dengan keputusan ini, maka Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS diatas tanah negara, termasuk diatas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi hak milik.

2. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah.

Pemilikan tanah perumahan yang berkapasitas hak secara merata dan menjangkau seluruh masyarakat perlu ditingkatkan, dan dalam rangka untuk mengusahakan pemilikan tanah peruntukan yang berkapasitas bagi pegawai negeri, perlu pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang dibeli pegawai negeri dari pemerintah. (Boedi Harsono, 2002 : 524).

3. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 6 Tahun 1998, tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

Rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan dan karena itu untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi warga Negara Indonesia perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut sendiri, dan berhubung dengan itu meningkatkan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. (Boedi Harsono, 2002 : 525).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Tempat pelaksanaan penelitian adalah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus di Jalan Mejobo Kudus. Waktu pelaksanaan penelitian adalah pada saat Praktik Kerja Lapangan (PKL), yaitu pada tanggal 1 Februari sampai 8 Maret 2005.

B. Fokus Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian terfokus pada pelaksanaan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus, semua surat keputusan hasil pelaksanaan peningkatan hak atas tanah telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus apa belum serta hambatan – hambatan yang dialami sehubungan dengan pelaksanaan peningkatan hak atas tanah.

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Teknik Wawancara

Pelaksanaannya dilakukan dengan tanya jawab secara langsung dengan Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah yaitu Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah beserta staf Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah. Metode interview digunakan untuk

memperoleh keterangan yang lebih jelas mengenai pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus.

2. Teknik Observasi

Teknik ini adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi langsung kegiatan peningkatan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

3. Studi Dokumentasi

Dilakukan dengan mempelajari buku atau dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang dipelajari tersebut terutama Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, Peraturan Daerah Nomor 05 Tahun 1998 dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah pertanahan.

D. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah cara untuk mencari dan menata secara sistematis catatan hasil penelitian. Pada penelitian ini peneliti menggunakan penelitian kualitatif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang dapat diamati (Bogdan dan Taylor dalam Moleong, 1990:3). Sementara itu Kirk dan Miller mendefinisikan bahwa penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial secara fundamental tergantung pada pengamatan terhadap manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang-orang tersebut dalam peristilahannya (Moleong, 1990: 3). Oleh

karena itu, analisis isi pada penelitian kualitatif lebih penting daripada simbol atau atribut seperti pada penelitian kuantitatif. Penelitian kualitatif memerlukan ketajaman analisis, objektivitas, dan sistematis sehingga diperoleh ketetapan dan interpretasi, sebab hakikat dari suatu fenomena atau gejala bagi penganut penelitian kualitatif adalah totalitas.

Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif, yaitu data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan dalam masalah penelitian tersebut.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Kudus

4.1 Gambaran Umum Mengenai Kantor Pertanahan

Sistem pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dilaksanakan dengan sistem loket. Sistem loket tersebut terdiri dari loket informasi pelayanan, loket penyerahan berkas permohonan, loket pembayaran dan loket pembayaran produk. Dengan sistem ini, pelayanan pertanahan dapat dilakukan lebih baik kepada masyarakat karena mempunyai satu pintu masuk dan keluarnya. Pelayanan tersebut dilakukan dengan cara melakukan pencatatan yang baik dan tertib serta pemantauan yang kontinyu terhadap permohonan yang masuk. Sistem loket juga dilakukan dalam rangka pemberian informasi kepada masyarakat, penerima permohonan sampai pada penyerahan sertipikat.

Kontak pengaduan disediakan untuk menampung keluhan, kritik, dan saran masyarakat dalam rangka pelayanan pertanahan. Pemasangan papan-papan informasi yang berkaitan dengan prosedur, persyaratan, dan biaya-biaya yang dibutuhkan dalam rangka kegiatan pensertipikatan tanah serta pengurusan permohonan lainnya yang merupakan produk Badan Pertanahan Nasional.

4.1.1 Dasar Hukum

Dalam melaksanakan tugasnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus mengacu kepada Peraturan-peraturan sebagai berikut:

- a. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 tahun 1998 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional, yang isinya Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut sebagai Badan Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala yang bertugas memimpin Badan Pertanahan sesuai dengan Kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala dibantu oleh:
 1. Deputi Bidang Umum
 2. Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah
 3. Deputi Bidang Hak-hak Atas Tanah
 4. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
 5. Deputi Bidang Pengawasan
- b. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Fungsi dan Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional :

1. Kedudukan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2. Tugas, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Propinsi yang bersangkutan.

Fungsi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional:

a. Melaksanakan tugas-tugas dibidang pertanahan.

b. Mengkoordinasikan pengaturan, penguasaan dan pemilikan tanah. Penatagunaan tanah penggunaan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.

3. Susunan Organisasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional terdiri dari Bidang Tata Usaha, Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah, Bidang Penatagunaan Tanah, Hak-hak Atas Tanah serta Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

c. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1993 tentang Uraian Tugas Bagian dan Seksi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian, Seksi dan Urusan serta Sub Seksi pada Kantor Pertanahan di Kabupaten/ Kota. Isinya mengenai Struktur Organisasi Kantor Pertanahan yang terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan, Sub Bagian Tata Usaha, Seksi Pengaturan

Penguasaan Tanah, Seksi Penatagunaan Tanah, Seksi Hak Atas Tanah, Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

**4.1.2 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus
Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 1 Tahun 1989**

- a. Kepala Kantor Pertanahan
- b. Sub bagian Tata Usaha
 - 1. Urusan Umum
 - 2. Urusan Keuangan
- c. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah
 - 1. Sub Seksi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah
 - 2. Sub Seksi Pengendalian Penguasaan dan Pemilikan Tanah
- d. Seksi Penatagunaan Tanah
 - 1. Sub Seksi Data Penatagunaan Tanah
 - 2. Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penataan Tanah
- e. Seksi Hak - Hak Atas Tanah
 - 1. Sub Seksi Pengurusan Hak- hak Atas Tanah
 - 2. Sub Seksi Pengadaan Tanah
 - 3. Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan
- f. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
 - 1. Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan, dan Konversi
 - 2. Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan
 - 3. Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT

4.1.3 Fungsi

- a. Menyiapkan kegiatan dibidang penguasaan tanah, penagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran.
- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran.
- c. Melaksanakan urusan tata usaha dan rumah tangga.

4.1.4 Tugas Pokok

1. Sub Bagian Tata Usaha

Mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, dan perlengkapan.

2. Seksi Pengaturan Pengusaan Tanah

Mempunyai tugas mengumpulkan data dan menyiapkan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat, serta menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

3. Seksi Penatagunaan Tanah

Mempunyai tugas mengumpulkan data dan menyiapkan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat, serta menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

4. Seksi Hak-hak Atas Tanah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan dibidang hak-hak atas tanah, pengadaan tanah, dan penyelesaian masalah pertanahan.

5. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Mempunyai tugas melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendaftaran, peralihan dan pembebanan hak serta bimbingan PPAT.

B. TINJAUAN TENTANG HAK ATAS TANAH

1. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau Badan Hukum dengan sesuatu Hak Atas Tanah atau dengan Ketentuan yang berlaku.

Sebelum keluarnya UUPA, Tanah Negara dikenal dengan asas *Domein Verklaring* (Pernyataan Milik), asas tersebut menyatakan : semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu hak *eigondomnya*, adalah *Domein / Milik Negara*.

Pada waktu *Domein Verklaring* ada dua macam tanah, yaitu :

1. Tanah Negara Langsung (*vry lands domein*) yaitu tanah milik negara yang terdapat di daerah yang diperintah langsung oleh

Gubernur yang tidak dibebani hak *eigendom*, hak *agrarische eigendom* atau tanah yang dihaki rakyat.

2. Tanah Negara yang Tidak Langsung (*onvry lands domein*) yaitu tanah milik negara yang dihaki oleh rakyat.

Karena tanah tersebut milik negara maka terhadap hak atas tanah yang paling kuatpun menurut hukum adat, seperti hak milik (adat) seolah-olah tidak diakui sama dengan hak *eigendom*. Hal demikian tidak dimengerti dan merugikan kepada rakyat. Oleh karena itu dalam UUPA dinyatakan : pernyataan *domein* bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas dari negara merdeka dan modern.

Setelah berlakunya UUPA asas *domein verklaring* tidak dipergunakan lagi dalam Hukum Agraria Nasional, karena UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 :bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Negara adalah penguasa tertinggi, maksudnya ialah negara dengan kekuasaannya dapat memberikan tanahnya kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Hak menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan konkret antara negara dengan tanah Indonesia, yang terdapat dalam UUPA pasal 2 yang berbunyi :

- 1) Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh masyarakat;
- 2) Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk : mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- 4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasai pada daerah-daerah Swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Yang menjadikan dasar dari ketentuan UUPA di atas adalah pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut :

“Bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Didalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 ini terkandung makna bahwa negara tidak harus bertindak sebagai pemilik, tetapi negara hanya cukup bertindak sebagai penguasa untuk memimpin dan mengatur kekayaan nasional untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, jadi kekuasaan yang diberikan kepada negara adalah sebatas untuk mengatur pemilikan dan menentukan kegunaan sehingga semua tanah diseluruh wilayah negara dapat dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyatnya.

2. Pengertian Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang dipunyai oleh perseorangan atau Badan Hukum dengan sesuatu Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebagaimana dijelaskan diatas, bahwa tanah adalah permukaan bumi, maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda yang ada didalamnya seperti bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus didalam undang-undang ketentuan pokok Pertambangan. Pengertian hak atas tanah ini seperti yang tercantum didalam pasal 4 UUPA yang berbunyi :

- 1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang termasuk dari pasal 2 seperti yang ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri atau bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- 2) 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 diatasnya 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.

Selain kewenangan-kewenangan, hak-hak atas tanah juga berisikan kewajiban-kewajiban pada umumnya dapat disimpulkan bahwa selain memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang dihaki, hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional juga meletakkan kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan.

Dalam UUPA kewajiban-kewajiban tersebut yang bersifat umum, artinya berlaku terhadap setiap hak atas tanah antara lain :

- a. Adanya ketentuan yang terdapat dalam pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- b. Adanya ketentuan pasal 15 UUPA, kewajiban memelihara tanah dan mencegahnya dari kerusakan.
- c. Khususnya tanah pertanian adanya pasal 10 UUPA yang memuat asas tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.

3. Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA

Dalam Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, terdapat hak-hak atas tanah seperti yang terdapat di dalam pasal 16 UUPA, yaitu :

- 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 diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53 UUPA.

Hak-hak yang sifatnya sementara, yang sebenarnya dimaksud untuk diusahakan segera dihapus, maka pengaturannya bersifat sementara ini untuk membatasi sifatnya bertentangan dengan UUPA, yaitu :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Pertanian;

Selain hak-hak yang disebutkan oleh UUPA di atas, sebenarnya masih ada lagi beberapa hak yang berhubungan dengan tanah yang tidak diatur dalam UUPA tetapi diatur didalam perundang-undangan lainnya secara khusus, yaitu Hak Pengelolaan, Hak Penguasaan hutan dan Hak Pertambangan.

Di bawah ini, penulis hanya akan menguraikan lebih lanjut mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang dianggap berhubungan langsung dengan permasalahan dalam tugas akhir ini.

- a. Hak Milik
 - 1) Pengertian Hak Milik

Hak Milik atas tanah dalam pengertiannya seperti yang tercantum didalam pasal 20 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut :

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

Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah :

a) Turun temurun

Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

b) Terkuat

Artinya bahwa hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-Hak yang lain atas tanah.

c) Terpenuhi

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

d) Dapat beralih dan dialihkan.

e) Dapat dibebani kredit dengan hak tanggungan.

f) Jangka waktu tidak terbatas

2) Terjadinya Hak Milik.

Ada 2 cara terjadinya Hak Milik. Cara pertama adalah dengan “peralihan”. Hal ini berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan suatu Hak Milik.

Selain cara tersebut, UUPA menentukan cara kedua yaitu dengan menurut Hukum Adat; dengan Penetapan Pemerintah; karena Undang-undang.

a) Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat antara lain dalam hubungan dengan Hak Ulayat. Dalam Hukum Adat seseorang anggota masyarakat Hukum Adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam

lingkungan wilayah masyarakat Hukum Adat itu dengan persetujuan kepala adat. Hutan yang dibuka itu, kemudian lambat laun dapat mejadi Hak Milik yang membukanya itu.

- b) Terjadinya Hak Milik dengan Penetapan Pemerintah, yakni Pemerintah memberikan Hak Milik atas tanah secara langsung dikuasai oleh Negara, berdasarkan suatu permohonan. Selain itu memberikan Hak Milik yang baru sama sekali, juga dapat memberikan Hak Milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada, umpamanya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Instansi yang berwenang memberikan Hak Milik adalah Menteri Dalam Negeri/ Dirjen Agraria, kecuali dalam hal dimana wewenang untuk memberikan hak atas tanah dilimpahkan pada Gubernur/ Kepala Daerah. Dalam hal ini untuk memberikan hak milik:

1. Jika hak itu diberikan kepada para transmigran dan keluarganya;
2. Jika pemberian hak itu dilakukan dalam rangka pelaksanaan landreform;

3. Jika hak itu diberikan kepada para bekas gogol tidak tetap, sepanjang tanahnya merupakan bekas tanah gogolan tidak tetap;

4. Di luar hal-hal tersebut di atas jika tanah yang diberikan dengan hak milik itu merupakan tanah pertanian dan luasnya tidak lebih dari 5000 M²

c) Terjadinya Hak Milik dapat terjadi karena ketentuan undang-undang. Hal ini terjadi karena konversi, sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan Konversi.

3) Ciri-ciri Hak Milik.

Hak Milik mempunyai ciri - ciri tertentu, sebagai berikut :

- a) Merupakan Hak Atas tanah yang kuat;
- b) Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak;
- c) Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat bertindak pada hak-hak atas lainnya. Artinya bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti : Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Menumpang;.
- d) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik atau *creditverband*;

- e) Dapat dialihkan, yaitu dijual, dihibahkan, ditukarkan dengan benda lain dan diberikan dengan wasiat;
- f) Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga menjadi milik Negara;
- g) Dapat diwakafkan;
- h) Si pemilik tanah mempunyai hak untuk menuntut kembalikan, di tangan siapapun benda itu berada;

4) Yang mempunyai Hak Milik

Yang dapat mempunyai hak milik menurut pasal 21 UUPA yaitu :

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan-badan Hukum tertentu;
- c) Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dibuat untuk itu.

5) Hapusnya hak milik menurut pasal 27 UUPA.

Hak milik hapus menurut pasal 27 UUPA adalah karena :

- a) Tanahnya jatuh kepada Negara, karena :
 - Pencabutan hak;
 - Penyerahan suka rela oleh pemiliknya;
 - Ditelantarkan;

- Berdasarkan pada ketentuan pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

b) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Hukumnya

Pengertian dari Hak Guna Bangunan terdapat dalam UUPA Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi :

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

Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Hak Guna Bangunan berbeda dengan Hak Guna Usaha, karena hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian dan tidak diberikan wewenang untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, Hak Pakai, pasal berisi tentang tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah :

- a) Tanah Negara, terjadinya hak guna bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
- b) Tanah hak pengelolaan, terjadinya dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan;
- c) Tanah Hak Milik, terjadinya dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, dengan didaftarkan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan dan hal tersebut mengikat pihak ke tiga sejak didaftarkan.

2) Sifat dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, walaupun tidak sekuat hak milik. Artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh sebab itu Hak Guna Bangunan merupakan hak yang wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA dan Pasal 10 PP No. 10 Tahun 1971).
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih. Artinya dapat diwariskan oleh orang yang mempunyai hak (Pasal 35 Ayat 3 UUPA).
- c. Hak Guna Bangunan mempunyai waktu terbatas, artinya yaitu dapat berakhir (Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA).

- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan atau creditverband (Pasal 39 UUPA).
- e. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan ke pihak lain. Artinya dapat dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan wasiat (Pasal 35 ayat 3 UUPA)
- f. Hak Guna Bangunan dapat dilepaskan, Artinya orang yang mempunyai hak atas tanah tersebut dapat melepaskan haknya, dan tanah tersebut menjadi tanah negara (Pasal 40 huruf c UUPA

3) Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu Hak Guna Bangunan terdapat didalam ketentuan pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA:

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
- (2) Atas pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan - bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Mengenai jangka waktu juga diatur dalam pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu dalam pasal 26-29 PP No. 40 Tahun 1996, dijelaskan lebih lanjut bahwa :

- a) Hak Guna Bangunan atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat sebagai berikut :
- Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - Syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
 - Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruana Wilayah yang bersangkutan
- b) Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan
- c) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik untuk jangka waktu paling lama 30 Tahun, atas kesepakatan pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.

4) Subyek Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan Pasal 36 ayat 1, maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah :

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan Hukum yang mendirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia.

5) Kewajiban Hak Guna Bangunan

Menurut PP No. 40 Tahun 1996, Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

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

6) Hapusnya Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 40 UUPA, hak guna bangunan dapat hapus karena :

- a) Jangka waktu berakhir;
- b) Dhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2) UUPA.

c. Hak Pakai

1) Pengertian dan Hukumnya

Yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah seperti yang terdapat didalam Pasal 41 UUPA, yaitu :

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”

2) Sifat dan Ciri-ciri Hak Pakai

- a) Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian;
- b) Dapat diberikan oleh Pemerintah maupun oleh Si pemilik tanah;
- c) Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
- d) Hak pakai dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;
- e) Hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, sepanjang dapat izin pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai hak milik;

- f) Hak Pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- g) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan.

3) Jangka Waktu Hak Pakai

UUPA tidak menentukan tentang jangka waktu dan batas luas tanah bagi hak pakai, hanya dalam pasal 41 ayat 1 disebutkan bahwa:

“Hak Pakai dapat diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu”

Dalam pelaksanaannya, Pemerintah memberikan Hak Pakai biasanya untuk 10 (sepuluh) tahun.

4) Subyek Hak Pakai

Sesuai dengan Pasal 42 UUPA dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, tertanggal 30 Juni 1972, maka yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah :

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan-badan hukum asing didirikan menurut hukum Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- e) Instansi Pemerintah;

5) Kewajiban Hak Pakai

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

6) Hapusnya Hak Pakai

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

C. Tinjauan Tentang Peningkatan Status Hak Atas Tanah

Prosedur pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warga negara Indonesia selengkapnya dilakukan dengan prosedur operasional sebagai berikut :

1. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1997 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Pemilikan tanah perumahan yang berkapasitas hak secara merata dan menjangkau masyarakat ekonomi lemah perlu ditingkatkan, dan untuk mencapai tujuan di atasnya maka dibangun Rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) yang nilainya tidak lebih dari Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah)

Dengan keputusan ini, maka Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Negara, termasuk di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik. Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah, yang :

- a. Harga perolehan tanah dan rumah, tidak boleh lebih dari Rp.30.000.000,- yang dimaksud dengan harga perolehan adalah harga yang dibayar oleh pemegang hak terakhir (pemohon perubahan hak) untuk memperoleh tanah dan rumah yang bersangkutan.
- b. 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, yaitu yang dibangun oleh pengembang untuk dijual kepada masyarakat, oleh instansi pemerintah atau perusahaan untuk pegawainya, oleh koperasi untuk para anggotanya dan oleh yayasan untuk melaksanakan maksud dan tujuannya.

Permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik diajukan kepada kantor pertanahan dengan disertai:

- a) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik
- b) Akta jual beli atau surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan
- c) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan, karena dengan diubahnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik, maka Hak Tanggungan yang membebaninya akan hapus.

Apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang, akan tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induk, permohonannya diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya.

2. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah.

Pemilikan tanah perumahan yang berkepastian hak secara merata dan menjangkau seluruh masyarakat perlu ditingkatkan, dan dalam rangka untuk mengusahakan pemilikan tanah peruntukan yang berkepastian hak bagi pegawai negeri, perlu memberikan Hak Milik atas tanah untuk tinggal yang dibeli pegawai negeri dari Pemerintah. Dengan keputusan ini;

- a. Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dapat diberikan kepada pegawai negeri, untuk rumah dan tanah yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh pegawai negeri dari pemerintah.
- b. Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dapat diberikan kepada pegawai negeri dari pemerintah dan masih atas nama pegawai yang bersangkutan atau ahli warisnya, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.
- c. Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dapat diberikan kepada pegawai negeri dari pemerintah dan masih dipunyai pegawai yang bersangkutan atau ahli warisnya diberikan Hak Milik kepada pegawai negeri yang bersangkutan atau ahli warisnya.

Permohonan hak milik atas rumah dan tanah tersebut diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Untuk memperoleh Hak Milik tersebut

pemohon wajib membayar uang administrasi sebesar Rp. 15.000,- ditambah dengan uang pendaftaran menurut peraturan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus :

- Untuk Perkotaan Rp. 10.000,-
- Untuk Pedesaan Rp. 1.000,-

Pemohon pendaftaran Hak Milik diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan disertai :

- a. Untuk tanah yang di atasnya berdiri rumah negara golongan III :
 - 1) Surat bukti pelunasan harga rumah negara dan tanahnya.
 - 2) Surat keputusan Departemen Pekerjaan Umum bahwa rumah yang bersangkutan sudah menjadi milik pemohon, dan
 - 3) Bukti identitas pemohon.
- b. Untuk tanah lainnya
 - 1) Surat tanda bukti pelunasan harga tanah yang bersangkutan.
 - 2) Surat pelepasan hak atas tanah dari Lembaga Tertinggi / Tinggi Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan kepada pemohon, dan
 - 3) Bukti identitas pemohon.

Keputusan ini dikeluarkan untuk melaksanakan kebijakan Pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal bagi pegawai negeri, sebagai mana tercermin dalam UUPA. Dalam keputusan ini diatur secara rinci hal-hal mengenai pengajuan permohonan oleh pegawai negeri yang bersangkutan

atau ahli warisnya dan penyelesaiannya di Kantor Pertanahan, yang serta mudah pelaksanaannya.

3. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 6 Tahun 1998, tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

Rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan dan karena itu untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi warga negara Indonesia perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri, dan berhubung dengan itu meningkatkan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Keputusan itu merupakan pernyataan hapus secara umum Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan warga negara Indonesia, yang luasnya 600 m² atau kurang, dan sekaligus penetapan pemberian Hak Milik atas tanah tersebut secara umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) UUPA. Pemegang hak yang bersangkutan dapat langsung mendaftarkan Hak Milik tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kota. Dengan diajukan permohonan pendaftaran itu yang bersangkutan dianggap juga telah mengajukan permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1). Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota wajib mendaftarkan Hak Milik tersebut yang

disertai dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam keputusan ini dan dilarang membebaskan persyaratan lainnya. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi wajib memantau dan mengawasi agar ketentuan dipatuhi dan pelayanan berjalan lancar.

Pemeriksaan permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tersebut dilakukan sebagai berikut :

- a. Data yuridis dan data fisik tanah yang diberikan Hak Milik diperiksa dengan melihat sertifikat Hak Guna Bngunan dan Hak Pakai atas tanah yang bersangkutan. Untuk keperluan itu tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lapangan lainnya maupun rekomendasi dari instansi lain.
- b. Penggunaan tanah untuk rumah tinggal diperiksa dengan melihat izin Mendirikan Bangunan yang menyebutkan penggunaan bangunan. Dalam hal izin Mendirikan Bangunan tersebut tidak / belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, maka diperlukan surat keterangan dari Kepala Desa / Kelurahan bahwa benar bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut dipergunakan sebagai rumah tinggal.
- c. Identitas pemohon diperiksa dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor yang bersangkutan.

Dalam hal pembatasan pemberian Hak Milik, sampai saat ini belum ada Peraturan Pemerintah yang membatasi penguasaan tanah untuk perumahan sebagaimana diatur dalam UU No. 56 Prp Tahun 1960 sebagai

langkah kearah pembatasan itu pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Negara dibatasi sebagai berikut :

- a. Untuk setiap bidang yang dimohon luasnya tidak boleh lebih dari 2000 m².
- b. Setiap pemohon dibatasi pemilikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang dengan luas keseluruhan 5.000 m².

Untuk itu dalam permohonan Hak Milik harus disertai dengan pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 m². Pernyataan ini berfungsi sebagai pemberian keterangan resmi dari pemohon yang akan mempunyai akibat hukum apabila dikemudian hari ternyata bahwa keterangan itu tidak benar atau palsu.

Syarat dan tata cara pemberian hak secara umum diatur dibagian kedua, paragraf I mengenai pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- a. Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal (Pasal 77 – 83),
yaitu :

Permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan tersebut memuat :

- 1) Keterangan mengenai permohonan : nama, tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal dan keterangan mengenai bidang-bidang tanah yang telah dipunyai.
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, sertifikat, letak, batas-batas dan luasnya (sebutkan tanggal dan nomor surat ukurnya).
- 3) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Permohonan tersebut dilampiri :

- 1) Bukti identitas pemohon.
- 2) Sertifikat tanah yang bersangkutan.
- 3) Bukti penggunaan tanah untuk tempat tinggal, berupa : foto copy izin mendirikan bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut untuk rumah tinggal atau surat keterangan dari kepala desa / kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.
- 4) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan atau terakhir.

- 5) Surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang tanah yang dimohon.

Setelah berkas tersebut diterima, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan :

- 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas pemohon.
- 2) Mencatat dalam formulir isian.
- 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan.
- 4) Meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan pemberian hak milik atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut / dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- 5) Jika telah sesuai, maka menegaskan hak guna bangunan atau hak pakai tersebut menjadi tanah negara serta mendaftarkan dan mencatatnya, dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya.
- 6) Memberikan dan mendaftarkan menjadi hak milik serta mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya.
- 7) Mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya.
- 8) Menerbitkan sertifikat Hak Milik.

D. Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah

Dalam upaya pemerintah membantu masyarakat untuk memberikan pelayanan yang lebih baik maka pemerintah dalam melakukan peningkatan Hak Atas Tanah mengacu pada :

- 1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
- 2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Peningkatan yang akan dibahas didalam Tugas Akhir ini adalah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 dan berdasarkan pada Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1997 jjs No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998 yaitu :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 telah diberikan kemudahan kepada masyarakat untuk meningkatkan hak atas tanah dari Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Khusus untuk rumah tinggal (

reformasi dibidang pertanahan). Wewenang untuk melakukan peningkatan diserahkan pada Kepala seksi hak-hak atas tanah khususnya Kepala sub seksi Pemerintah tanah.

2. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997, maka wewenang untuk melakukan peningkatan diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah khususnya Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah dan Informasi.

Pelaksanaan permohonan Peningkatan Hak Atas Tanah yang berasal dari Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) pada dasarnya adalah sama, dengan mengacu pada peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasioanal No. 6 Tahun 1998, yaitu sebagai berikut :

1. Untuk tanah Hak Pakai (HP) / Hak Guna Bangunan (HGB) yang luasnya kurang dari 200 m².

Permohonan Hak mengajukan permohonan peningkatan hak kepada kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dengan menyertakan berkas permohonan sebagai syarat yang berisi :

- a. Setifikat, yaitu sertifikat tanah yang bersangkutan yang dipunyai oleh pemohon berupa sertifikat Hak Pakai (HP) / Hak Guna Bangunan (HGB).
- b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa :

- 1) Foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menerangkan bahwa bangunan tersebut dipergunakan untuk rumah tinggal.
 - 2) Jika Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum punya maka dapat meminta surat keterangan dari Kepala Desa / Kepala Kelurahan setempat yang menyatakan bahwa bangunan tersebut dipergunakan untuk rumah tinggal, namanya PM 1 yaitu surat keterangan dari Kelurahan untuk pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- c. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang merupakan bukti dari pemohon atau sebagai identitas bagi pemohon.
 - d. Surat Pernyataan dari pemohon bahwa perolehan Hak Milik ini yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk tanah rumah tinggal yang jumlahnya tidak lebih dari 5 (lima) bidang tanah dan seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 m² dan tidak dipergunakan untuk suatu usaha apapun.
2. Untuk tanah Hak Pakai (HP) / Hak Guna Bangunan (HGB) yang luasnya 200 m² atau lebih.

Berkas permohonan yang berisi syarat syarat untuk tanah yang luasnya kurang dari 200 m² berlaku pula pada tanah yang luasnya 200 m² atau lebih, kecuali harus menyartakan foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir

Setelah berkas-berkas permohonan itu lengkap, seksi Hak Atas Tanah mencatatnya dalam buku register Hak Atas Tanah. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan. Setor pungutan ini bermaksud sebagai uang pemasukan terhadap negara atas pemberian Hak Atas Tanah kepada pemohon dalam waktu kurang lebih 1 minggu setelah dicatatnya berkas permohonan tersebut. Seksi Hak Atas Tanah membuat perincian tentang besarnya uang pemasukan yang harus dibayar oleh pemohon

Sedangkan berdasarkan pada Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997, yaitu yang harus :

1. harga perolehan tanah dan rumah, tidak lebih dari Rp. 30.000.000,00 yang dibayar dengan “harga perolehan” adalah harga yang dibayar oleh pemegang hak terakhir (yaitu pemohon perubahan hak) untuk memperoleh tanah dan rumah yang bersangkutan. Harga perolehan itu dapat dari akta jual beli tanah dan rumah yang bersangkutan. Dalam hal tanah dan rumah berasal dari perumahan Negeri Golongan III, dilihat dari surat keterangan pelunasan sewa beli rumah beserta tanah yang bersangkutan.
2. 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 atau kompleks perumahan, yaitu yang dibangun oleh pengembang untuk

dijual kepada masyarakat, oleh instansi pemerintah atau perusahaan untuk para pegawainya, oleh koperasi untuk para anggotanya dan oleh yayasan untuk melaksanakan maksud dan tujuannya.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi :

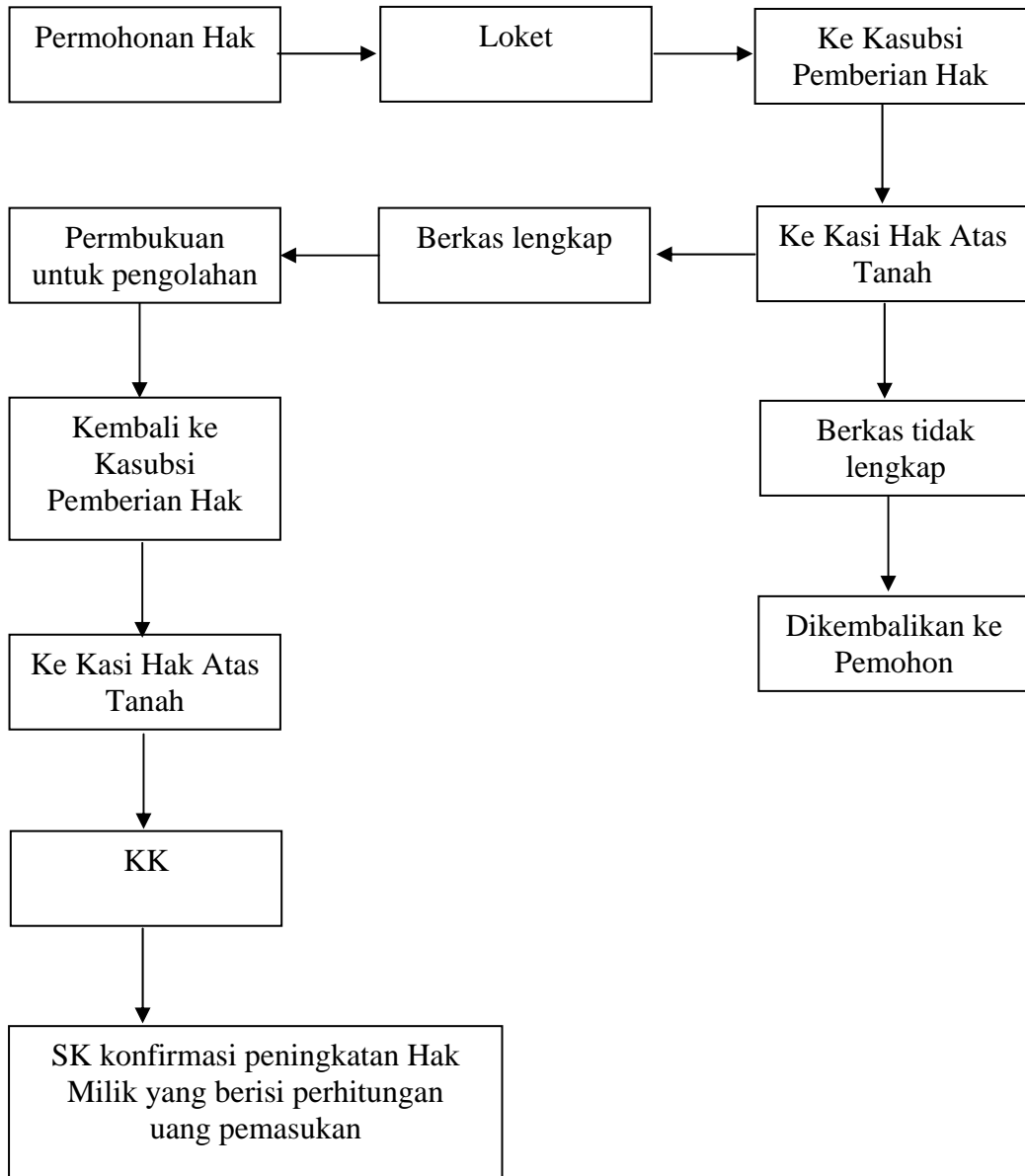
- a. Blanko permohonan peningkatan.
- b. Bukti identitas pemohon.
- c. Sertifikat tanah yang bersangkutan.
- d. Akta jual beli / surat perolehan mengenai tanah beserta tanah yang bersangkutan.
- e. SPPT PBB.
- f. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (jika dibebankan Hak Tanggungan).
- g. Surat persetujuan Bank (jika masih dijaminan oleh bank).

Data yuridis dan data fisik tanah yang diberikan Hak Milik diperiksa dengan melihat sertifikat Hak Guna Bangunan bersangkutan, untuk keperluan itu tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah untuk RSS dan RS yang dibebani Hak Tanggungan diperlukan surat persetujuan dari bank. Hal ini berkaitan dengan perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan dan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Jika sebuah sertifikat telah ditingkatkan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik maka dalam sertifikat tersebut diberi stempel yang bertuliskan :

Dengan Kep Men Agraria / Kepala BPN
Nomor, Tanggal HGB / HP Nomor,,
Kelurahan, Hapus dan diubah menjadi Hak Milik
Nomor,, Kelurahan, dengan uang muka
Administrasi sebesar Rp. 10.000,00, untuk sumbangan
pelaksana landreform Rp. 5000,00

**Bagan Permohonan Peningkatan Hak Atas Tanah menjadi Hak
Milik**



Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Tahun 1998

Didalam pasal 1 ayat 12 berisi tentang penjelasan mengenai Nilai Perolehan Tanah (NPT) yaitu hasil perkalian antara Luas Tanah dengan

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), dan didalam ayat 13, Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) adalah nilai perolehan tanah yang tidak dikenakan uang pemasukan yang berdasarkan tidak kena Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang ditetapkan Menteri Keuangan bagi masing-masing daerah yang bersangkutan.

Didalam melakukan peningkatan tidak boleh seperti yang tercantum didalam pasal 45 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 :

1. Sertifikat / Surat keterangan tentang keadaan Hak Atas Tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
2. Perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 1 tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 2.
3. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan / pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
4. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ditentukan.
5. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.
6. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh Keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 1 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

E. Hambatan - Hambatan Yang Dialami

Didalam pelaksanaan peningkatan hak atas tanah seringkali terdapat hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak BPN Kabupaten Kudus dengan pihak yang akan mengajukan peningkatan hak atas tanah. Hambatan-hambatan yang dialami oleh BPN Kabupaten Kudus dalam proses peningkatan hak atas tanah adalah :

1. Pihak pemohon didalam melakukan proses peningkatan hak atas tanah seringkali tidak dilengkapi berkas permohonan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari tanah yang dimohon untuk ditingkatkan haknya.
2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilampirkan oleh pihak pemohon kebanyakan diterbitkan pada tahun 1970-an, sehingga menimbulkan keraguan, apakah bangunan tersebut masih untuk rumah tinggal atau sudah mengalami perubahan.
3. Didalam mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah sering kali terjadi perbedaan dalam hal alamat letak tanah dengan alamat yang tercantum didalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan yang tercantum didalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) padahal yang sebenarnya atau pada kenyataannya di lapangan menunjukkan obyek yang sama, karena seringkali terjadi perubahan nama jalan letak tanah itu berada.
4. SPPT PBB maupun pada sertifikat menunjukkan penggunaan tanahnya masih berupa tanah kosong, hal ini menyebabkan keraguan kepada pihak

BPN Kabupaten Kudus, apakah tanah tersebut masih berupa tanah kosong atau sudah ada bangunan di atasnya.

5. Kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang pentingnya proses peningkatan hak atas tanah.
6. Kurangnya kerja sama antara pihak BPN Kabupaten Kudus dengan aparat-aparat desa yang menyebabkan aparat desa tidak mengetahui / sedikit mengetahui mengenai peningkatan hak atas tanah.

Hal-hal yang terjadi diatas merupakan hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak BPN Kabupaten Kudus didalam menangani proses peningkatan hak atas tanah. Usaha BPN Kabupaten Kudus didalam menangani permasalahan diatas dengan melakukan cara-cara sebagai berikut:

1. Pihak BPN Kabupaten Kudus akan mengembalikan kembali berkas permohonan peningkatan hak atas tanah apabila pihak pemohon tidak melengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) terlebih dahulu, baru setelah berkas lengkap diajukan kembali oleh pihak pemohon barulah pihak BPN Kabupaten Kudus mau menerima berkas tadi untuk diproses. Syarat-syarat yang harus dilengkapi didalam proses peningkatan hak atas tanah adalah :

- ◆ Sertifikat yang asli.
- ◆ Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) / PM 1 yaitu surat keterangan dari kelurahan untuk pengganti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- ◆ Pajak Bumi dan Bangunan yang asli dan fotocopy tahun terakhir.
- ◆ Formulir pendaftaran.

- ◆ Membayar biaya dan pendaftaran sebesar Rp. 25.000,-
Didalam melakukan proses peningkatan hak atas tanah dikenakan uang pemasukan ke kas negara dengan perincian yang sesuai dengan ketentuan PP No. 46 tahun 2002.
- 2. Untuk permasalahan Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan pada tahun 1970-an, maka pihak BPN Kabupaten Kudus melakukan pengecekan di peta ataupun melakukan pengecekan dilapangan untuk mengetahui penggunaan tanahnya, kemudian dari hasil penelitian tersebut dibuatkan berita acara.
- 3. Untuk alamat letak tanah yang berbeda didalam pencantuman di Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan yang dicantumkan di Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) maka pihak BPN Kabupaten Kudus menyarankan kepada pemohon untuk melengkapinya dengan surat pernyataan yang menunjukkan bahwa objek tanah tersebut satu dan diketahui oleh pihak Kelurahan.
- 4. Apabila ada keraguan dilakukan pengecekan lapangan mengenai kondisi dilapangan, apabila masih berupa tanah kosong maka berkas permohonan tadi dikembalikan kepada pemohon dan apabila sudah ada bangunan diatasnya maka dibuatkan berita acara selanjutnya berkas permohonan tersebut diproses sebagaimana mestinya.
- 5. Pihak BPN melakukan penyuluhan-penyuluhan mengenai pentingnya peningkatan hak atas tanah disetiap kecamatan.

6. Pihak BPN akan melakukan kerjasama dengan pihak aparat desa didalam memberikan penyuluhan-penyuluhan terhadap peningkatan hak atas tanah.

Diatas telah diterangkan bagaimana pihak BPN Kabupaten Kudus didalam menangani hambatan-hambatan tersebut, misalnya dengan melakukan inisiatif untuk mengecek kondisi di peta dengan kondisi yang ada dilapangan.

Sedangkan pihak pemohon didalam melakukan permohonan peningkatan hak atas tanahnya, sebenarnya tidak mengalami hambatan yang berarti, karena pihak pemohon di Kabupaten Kudus didalam melakukan peningkatan atas haknya sebagian besar diwakili oleh pihak ketiga dalam hal ini PPAT nya, jadi apabila ada persyaratan yang belum lengkap PPAT akan memberitahu kepada pihak pemohon peningkatan hak atas tanah tersebut untuk melengkapi persyaratan terlebih dahulu, baru setelah berkasnya lengkap PPAT baru mengajukannya kepihak Kantor Pertanahan untuk diproses. Bagi pihak pemohon yang melakukan proses peningkatannya sendiri, kebanyakan mereka belum mengetahui tentang ketentuan PP No. 46 Tahun 2002 mengenai tarif atas jeni penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional, yaitu dikenakan untuk tanah dengan taksiran harga diatas dari Rp. 50 juta, yang dikarenakan peraturan ini tergolong peraturan baru.

Sedangkan Kecamatan di dalam proses peningkatan hak atas tanah ini tidak mempunyai peranan karena semuanya dilakukan oleh pemohon langsung ke Kantor Pertanahan, jadi pihak Kecamatan tidak bertanggung jawab atau berperan di dalam proses peningkatan hak atas tanah tersebut. (Hasil wawancara dengan Bambang Haryanto H.S, SH., Kasubsi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah pada tanggal 21 Februari 2005).

Begitu pula dengan pihak Kelurahan, yang hanya dilibatkam apabila pemohon tidak mempunyai IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) oleh pihak kelurahan diberikan surat keterangan pengganti IMB atau PMI,

pihak Kecamatan dan Kelurahan dilibatkan hanya dalam proses pemberian penyuluhan mengenai peningkatan hak atas tanah.

Masyarakat di dalam melakukan peningkatan hak atas tanah dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan bahwa Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak yang lain kemudian setelah ditingkatkan hak atas tanahnya, tanah tersebut mempunyai nilai jual yang lebih tinggi.

Semua pengajuan peningkatan hak atas tanah pasti diberikan selama berkas tidak bermasalah dan tanahnya dipergunakan untuk rumah tinggal maka pengajuan peningkatan hak diberikan, tetapi apabila tanahnya dipergunakan untuk usaha atau tanahnya terkena blokir oleh pihak lain ataupun kondisi dilapangan masih berupa tanah kosong maka tidak dapat diberikan Hak Milik.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian diatas, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan peningkatan Hak Atas Tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Kudus berjalan dengan baik dan lancar, walaupun masih terdapat beberapa permasalahan / kekurangan. Semua telah dilaksanakan dengan mengikuti prosedur mengenai peningkatan hak atas tanah yang berlaku.
2. Didalam melakukan peningkatan hak atas tanah memerlukan persyaratan tertentu antara lain :
 - a. Sertifikat asli;
 - b. Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) / PM 1 yaitu surat keterangan dari Kelurahan untuk pengganti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - c. Pajak Bumi dan Bangunan yang asli dan fotocopy tahun terakhir;
 - d. Formulir pendaftaran;
 - e. Membayar biaya pendaftaran sebesar Rp. 25.000,-
3. Bagi pemohon peningkatan hak di Kabupaten Kudus diwajibkan untuk membayar uang pemasukan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menggunakan ketentuan PP No. 46 Tahun

2002, yaitu dikenakan untuk tanah dengan taksiran harga diatas dari Rp. 50 juta.

4. Dalam proses peningkatan hak atas tanah juga terdapat beberapa hambatan / kendala, yaitu :
 - a. Didalam melakukan peningkatan hak seringkali pemohon kurang mengerti tentang prosedur mengenai pningkatan hak tersebut yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai peningkatan hak tersebut, seperti dalam hal biaya, syarat-syaratnya, kegunaan atau manfaat dari peningkatan hak tersebut.
 - b. Kendala yang kedua adalah dikarenakn kurangnya atau minimnya kerja sama antara pihak BPN dan pihak Kelurahan, sehingga sering menyulitkan pihak pemohon didalam melakukan peningkatan hak.
 - c. Kendala yang ketiga yaitu sering kali pihak pemohon kurang aktif didalam melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan dalam melaksanakan peningkatan hak atas tanah.

B. Saran

1. Pihak BPN seharusnya menerbitkan pedoman pelayanan mengenai peningkatan hak yang didalamnya berisi mengenai persyaratan-persyaratan didalam melakukan peningkatan hak atas tanah, biaya pelayanan, dan lamanya pengurusan peningkatan hak tersebut, didalam bentuk buku pedoman, selebaran pengumuman atau melalui media informasi lainnya.

2. Diperlukan tertib administrasi di Kantor Kecamatan setempat, karena di Kantor Kecamatan masalah pertanahan tidak mendapatkan cukup perhatian, hal ini terbukti dari minimnya pengetahuan aparat Kecamatan terhadap kepemilikan tanah oleh penduduk didaerah masing-masing dan hak atas tanahnya. Seharusnya pihak aparat Kecamatan melakukan pencatatan secara sistematis terhadap tanah-tanah didaerah termasuk penduduk yang melakukan perubahan hak atas tanah sehingga dapat diketahui secara pasti mengenai jumlah perubahan hak dan kepemilikan secara terperinci.
3. Pihak BPN harus melakukan penyuluhan-penyuluhan kesetiap Kecamatan untuk memberi pengetahuan kepada masyarakat akan pentingnya perubahan atau peningkatan hak atas tanah, dan selain itu juga agar masyarakat dapat mengerti prosedur dari proses peningkatan hak tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Ahmad Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan seri Idan 2*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.

Bogdan dan Taylor dalam Moleong, *Dasar-dasar Metodologi penelitian*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1996.

Chulaemi Ahmad, *Hukum Agraria (Perkembangan Macam – macam Hak Atas Tanah Dan Permasalahanya)*, Semarang : FH UNDIP, 1996.

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA Isi Dan Pelaksanaanya)*, Jakarta : Djambatan, 1999.

_____, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan – peraturan Hukum Tanah)*, Jakarta : Djambatan edisi revisi, 2002.

Supranto J., *Metode Riset*, Jakarta : Reineke Cipta edisi revisi, 2003.

Zein Ramli, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta : Reineke Cipta, 1998.

Sumber Lain :

Hasil wawancara dengan Bambang Haryanto H.S, SH., Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 21 Februari 2005.