



**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG.**

**SKRIPSI**

Diajukan dalam rangka penyelesaian Studi Strata I  
untuk mencapai gelar Sarjana Ilmu Sosial

oleh

Widiyanti  
3451303018

PERPUSTAKAAN  
**UNNES**

**JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS NEGERI I SEMARANG**

**2006**

## PENGESAHAN KELULUSAN

Tugas Akhir ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Ujian  
Tugas Akhir Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang pada :

Hari :

Tanggal :

Penguji Utama

Drs. Masrukhi, M. Pd  
NIP. 131 764 049

Penguji I / Pembimbing

Drs. Eko Handoyo, M. Si  
NIP. 131 764 048

Mengetahui

Dekan,

PERPUSTAKAAN  
UNNES

Drs. Sunardi, M.M  
NIP. 130 367 998

## **PERNYATAAN**

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam Tugas Akhir ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan jiplakan dari karya orang lain, baik sebagian atau seluruhnya pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam Tugas Akhir ini di kutip atau di rujuk berdasarkan kode etika ilmiah.



## ABSTRAK

*Widiyanti, 2006. Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Tugas Akhir Jurusan Hukum Dan Kewarganegaraan, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang.*

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Selain sandang dan pangan manusia juga membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal mereka. Untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin kepemilikan tanah kepada pemegang hak atas tanah, maka mereka harus mempunyai bukti yang disebut sertipikat. Bahwa rumah tinggal diperlukan masyarakat, maka tanah digunakan sebagai rumah tinggal dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Masalah yang dikaji dalam tugas akhir ini adalah (1) Bagaimanakah pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang? (2) Apakah kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang? Berkaitan dengan masalah tersebut, tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Metode yang digunakan dalam Tugas Akhir ini adalah metode pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, studi pustaka dan metode analisis data yaitu pengumpulan data, pengeditan data, verifikasi data.

Prosedur peningkatan hak guna bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai berikut : (1) Pemohon mengajukan permohonan pelaksanaan hak guna bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang, (2) Kasubsi pendaftaran hak dan informasi bertugas meneliti syarat-syarat yang telah diajukan oleh pemohon, (3) Rapat Panitia Pertimbangan Hak Atas Tanah, (4), Kepala Kantor Pertanahan membuat SK Hak Atas Tanah, (6) Menyerahkan SK Hak Atas Tanah kepada pemohon. Kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak adalah, (1) Belum adanya sertipikat hak guna bangunan yang asli saat mengajukan peningkatan hak atas tanah, (2) Pemberian hak untuk rumah tinggal harus berstatus Hak Guna Bangunan yang masih berlaku atau habis jangka waktunya, (3) Pada saat mengajukan permohonan, dalam pelayanannya Kantor Pertanahan sering tidak tepat waktu.

*Kata Kunci : Peningkatan Hak Atas Tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Milik.*

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

1. Allah akan senantiasa memberikan keberhasilan dan kesuksesan bagi umatnya yang mau berusaha dan berdoa.
2. Kegagalan merupakan suatu keberhasilan yang tertunda jika kita tetap mau berusaha.
3. Ilmu tidak akan berguna jika tidak dimanfaatkan dan dipergunakan sebagaimana mestinya.
4. Kritik dan saran jangan dijadikan suatu kebobrokan, tapi jadikan suatu pelajaran untuk memperbaiki kesalahan dan kekurangan apa yang telah kita kerjakan.

### Persembahan

Ku persembahkan Tugas Akhir untuk :

1. Ayah dan Ibu tercinta atas segala curahan kasih sayang dan dukungannya.
2. My Someone tercinta yang selalu menemaniku.
3. Rahasia Tuhan yang telah diciptakan untukku.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul “Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang”.

Pada kesempatan yang baik ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini, terutama :

1. Drs. Eko Handoyo, M.Si. Ketua Jurusan Hukum Dan Kewarganegaraan.
2. Drs. Eko Handoyo, M. Si. Pembimbing yang telah memberikan bantuan, dorongan dan kesabarannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Rustopo, S.H. M. Hum, Ketua program DIII Manajemen Pertanahan Jurusan Hukum Dan kewarganegaraan.
4. Ayah dan Ibu yang telah memberikan dukungan moral dan material, serta curahan kasih sayangnya. Terima kasih atas segalanya.
5. My Someone Afit yang selalu sabar dan selalu mendukungku dengan berbagai kritiknya.
6. Teman-teman Mahasiswa Manajemen Pertanahan angkatan 2003, tetep kompak dan thanks atas semua dukungannya.
7. Sahabat-sahabat terbaikku Ba'bud, Tanti, dan Neno yang selalu membantuku dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan motivasi dan spirit untuk penyelesaian tugas akhirku, Thanks for all.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar di lain hari dapat berkarya lebih baik lagi. Penulis mohon maaf apabila masih ada kesalahan dan kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis dan semua pihak.

Semarang, Juni 2006

Penulis



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Buku Tanah
2. Surat Pemberian Pajak Terutang
3. Surat Pemberian Izin Mendirikan Bangunan
4. Surat Permohonan Perubahan Hak
5. Kartu Kendali Permohonan
6. Risalah Pemeriksaan Tanah
7. Surat Keputusan Kantor Pertanahan





## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Penegasan Istilah.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Tujuan Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
A. Hak Menguasai Dari Negara.....	10
1. Hak-Hak Atas Tanah.....	12
2. Pembatasan Kewenangan.....	14
3. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah.....	14
4. Peralihan Hak Atas Tanah.....	14
5. Terjadinya Hak Atas Tanah.....	15
B. Pengertian Hak Milik Dan Hak Guna Bangunan.....	16
C. Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	20
D. Pendaftaran Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal.....	23
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>26</b>
A. Lokasi Penelitian.....	26

B. Obyek Kajian.....	26
C. Jenis dan Sumber Data.....	26
D. Metode Pengumpulan Data.....	27
E. Metode Analisis Data.....	28
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>30</b>
A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	30
B. Peran Penting Badan Pertanahan Kota Semarang.....	32
C. Pembatasan Kewenangan Pemberian Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	41
D. Proses Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Yang Masih Berstatus Hak Guna Bangunan.....	42
E. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Masyarakat Dalam Mengajukan Peningkatan Hak Atas Tanah.....	47
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>49</b>
A. Simpulan.....	49
B. Saran.....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>52</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>53</b>

PERPUSTAKAAN  
UNNES

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dalam rangka pembangunan Nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain itu, tanah juga sebagai modal utama baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan guna meningkatkan Pendapatan Nasional.

Selain sandang dan pangan, manusia juga membutuhkan tanah, karena sejak manusia di ciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, tanah banyak dibutuhkan manusia sebagai tempat tinggal. Tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia, dan dalam hal ini pemerintah juga mempunyai Undang-Undang yang mengatur tentang pertanahan. Karena akibat dari mahalnnya harga tanah, masyarakat enggan untuk mengurus kepemilikan tanah sebagai tempat tinggal, dikarenakan tidak mempunyai biaya untuk mengurus tanah karena faktor perekonomian yang sangat lemah, sehingga dalam penggunaannya, masyarakat tidak memperhatikan adanya peraturan yang berlaku. Disamping faktor ekonomi mahalnnya harga tanah, juga dikarenakan sifat manusia yang suka berpindah-pindah tempat.

Tanah merupakan sarana utama dari lingkungan alam yang memberikan arti fungsional bagi masyarakat, terutama untuk rumah sebagai tempat tinggal manusia. Dalam realitasnya, masih banyak pemilik tanah yang belum memiliki sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Milik atas tanahnya. Apabila tanah sudah mereka dapatkan, manusia akan mempertahankan tanah tersebut sebagai kekayaan turun temurun. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 menerangkan bahwa tanah sebagai tempat tinggal manusia dan dapat digunakan untuk hidup secara nyaman dan tenang tanpa ada gangguan apapun, asalkan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku.

Tanah sebagai dasar berpijaknya sebuah bangunan rumah untuk sarana tempat tinggal berperan sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Persoalan hak atas tanah pada dasarnya berkaitan dengan status hukum seluruh bidang tanah yang akan dimohonkan haknya dan pengaturan mengenai status tanah tidak dapat dipisahkan dari eksistensinya di negara hukum.

Hubungan antara pemegang hak dengan tanah yang dihaki merupakan hubungan yang erat, yaitu untuk memungkinkan pemegang hak atas tanah menggunakan dan memakainya guna memenuhi suatu kebutuhan tertentu.

Pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal melalui proses peningkatan hak atas tanah adalah pemberian Hak Milik dari yang masih berstatus Hak Guna Bangunan. Apabila habis jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Untuk itu pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan Hak Guna Bangunannya lagi.

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

Sehubungan dengan itu, berbagai jenis hak atas tanah menurut ketentuan UUPA adalah untuk memenuhi keperluan pemegang hak atas tanah dan memberikan perubahan hak atas tanah yang sudah dipunyainya menjadi hak atas tanah jenis lainnya. Pada dasarnya perubahan hak atas tanah menjadi hak atas tanah lainnya terdiri dari pelepasan hak atas tanah semula yang dikuasai dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. Kepada masyarakat yang akan melaksanakan harus berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional NO. 6 Tahun 1998 dan harus memenuhi syarat peningkatan hak atas tanah yaitu harus mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan ( IMB ) dan sertipikat Hak Guna Bangunan yang asli harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan.

Dalam pendaftaran Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak perlu dipersyaratkan pembayaran Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB).

Menimbang bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan, maka perlu adanya suatu kepastian hukum untuk menjamin keperluan rumah tinggal bagi Warga Negara Indonesia serta menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri.

Berdasarkan uraian dan latar belakang masalah diatas, penulis membahas secara utuh Tugas Akhir ini dengan mengambil judul **“Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang”**

## **B. Perumusan masalah**

Dalam penelitian, terlebih dahulu harus ditentukan perumusan masalah yang harus dipecahkan sebelum melakukan penelitian. Perumusan masalah yang akan penulis kemukakan sesuai dengan objek yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?
2. Kendala-kendala apakah yang dihadapi dalam rangka pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut ?

## **C. Penegasan Istilah**

### **1. Hak Milik**

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. ( Pasal 20 UUPA ).

## **2. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, kemudian hak ini dapat diperpanjang lagi dengan jangka waktu paling lama 20 tahun ( Pasal 35 UUPA ).

## **3. Sertipikat**

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang memuat data fisik dan data yuridis untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegangnya.

## **4. Prosedur**

Prosedur adalah serangkaian tugas yang saling berhubungan, yang merupakan urutan menurut waktu dan cara tertentu untuk melaksanakan pekerjaan yang harus diselesaikan.

## **5. Perubahan Hak**

Perubahan Hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik.

## **6. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-

bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

#### **7. Hak Pengelolaan**

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

#### **8. Tanah Untuk Rumah Tinggal**

Tanah Untuk Rumah Tinggal adalah bidang tanah yang mempunyai kriteria sebagai berikut :

1. Luas tanahnya 600 M2 atau kurang, yang masih berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang di atasnya telah dibangun rumah. Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

#### **9. Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah Instansi Vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. (Keputusan PMNA / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1989).



## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Bagi Penulis**

Manfaat yang diperoleh bagi penulis adalah penulis dapat mengembangkan ilmu pengetahuan melalui kegiatan penelitian dan dapat menambah wahana pengetahuan dalam kegiatan penelitian tersebut.

### **2. Bagi Perguruan Tinggi**

Manfaat yang dapat diperoleh bagi perguruan tinggi adalah hasil penelitian tersebut dapat menambah perbendaharaan kepustakaan pertanahan.

### **3. Bagi Instansi**

Manfaat bagi Instansi adalah dapat memberikan masukan kepada Instansi untuk lebih memperhatikan dan meningkatkan Pelaksanaan dan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal, sebagai bahan referensi dan pertimbangan bagi Instansi.

## **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika Tugas Akhir ini merupakan garis besar penyusunan yang bertujuan memudahkan jalan pikiran penulis dalam memahami keseluruhan Tugas Akhir ini. Tugas Akhir ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

1. Bagian awal dari Tugas Akhir, terdiri dari : Judul Tugas Akhir, Halaman Persetujuan, Halaman Pengesahan, Abstrak, Motto dan Persembahan, Kata Pengantar, Daftar Isi, dan Daftar Lampiran.
2. Bagian Utama Tugas Akhir, terdiri dari :  
Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan

## Bab II : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini penulis membahas tentang Hak Menguasai dari Negara, Hak-Hak Atas Tanah, Pembatasan Kewenangan Hak Atas Tanah, Terjadinya Hak-Hak Atas Tanah, Kewajiban Pemegang Hak-Hak Atas Tanah, Hak Milik dan Hak Guna Bangunan Atas Tanah, Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## Bab III: Metode Penelitian

Pada bab ini penulis menerangkan mengenai Lokasi Penelitian, Objek Penelitian, Metode Pengumpulan Data, dan Metode Analisis Data.

## Bab IV : Hasil Analisis Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini penulis menerangkan mengenai analisis penelitian dan pembahasan.

## Bab V : Penutup

Pada bab ini penulis menyimpulkan isi dari Tugas Akhir dan Saran.

3. Bagian pelengkap Tugas Akhir ini berisikan tentang : Daftar Pustaka dan Lampiran.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hak Menguasai Dari Negara**

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air seluruh rakyat Indonesia yang bersatu. Dalam hal ini, bumi, air, dan ruang angkasa juga termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian kekayaan alam yang ada di Negara kita tidak semata-mata digunakan menjadi Hak Milik pribadi, tetapi digunakan untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Hak-hak atas tanah yang dimaksud untuk menggunakan tanah, bumi, dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar digunakan langsung untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain hak-hak atas tanah juga ditentukan hak-hak atas air dan ruang angkasa. Dalam Pasal 33 ayat 3 diterangkan bahwa Negara tidak memiliki tanah, melainkan memberikan wewenang kepada Negara untuk:

- a. Mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Dalam kewenangannya untuk mengatur mengenai hak-hak yang berkaitan dengan peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa serta melaksanakan peraturan tersebut.
- b. Menentukan, mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Bahwa tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia. Manusia hidup di atas tanah

dan memperoleh bahan pangan dari tanah, sehingga diperlukan keteraturan dalam mendayagunakan tanah. Dalam hal ini Pemerintah menerbitkan peraturan hak-hak atas tanah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah agar terdapat kepastian hukum hak atas tanah dalam hubungan antara manusia dengan tanah.

- c. Menentukan, mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Dalam hubungan antara manusia dengan tanah tidak akan pernah terlepas dari perbuatan-perbuatan manusia terhadap tanah. Dengan hubungan hukum yang berhubungan dengan tanah, Pemerintah memiliki wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum yang dapat dilakukan antara orang dengan orang yang mengakibatkan terjadinya perbuatan hukum terhadap bumi, air dan ruang angkasa supaya hubungan hukum antara orang tidak saling bertentangan.

Berdasarkan hak menguasai dari Negara, membantu wewenang kepada Negara untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Selain sandang dan pangan, tanah juga perlu bagi kehidupan manusia yakni untuk memenuhi kehidupannya. Tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia. Dengan demikian tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting karena sebagai tempat tinggal manusia.

## 1. Hak-Hak Atas Tanah

Dalam perkembangan hak atas tanah sebagai konsekuensi dari hak menguasai dari negara dalam pasal 2 UUPA dan untuk menjawab kebutuhan nyata yang berkembang khususnya untuk Instansi Pemerintah telah ditetapkan hak untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang disebut dengan Hak Pengelolaan. Namun demikian untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, maka tanah erat hubungannya dengan manusia karena manusia membutuhkan tempat sebagai rumah tinggal. Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal, serta keputusan ini merupakan penetapan pemberian Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat ( 2 ) UUPA atas semua bidang tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya 600 M<sup>2</sup> / kurang yang masih berstatus Hak Guna Bangunan. Dengan demikian tanah merupakan kebutuhan yang penting karena sebagai tempat tinggal manusia.

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, dengan demikian pula dengan bumi, air, dan ruang angkasa dan benda lain yang ada di atasnya, diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah menurut Undang-Undang dan perturan-peraturan hukum yang berlaku. Berdasarkan hak menguasai dari Negara sebagaimana di atas kemudian ditentukan macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta

badan-badan hukum. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat macam-macam hak atas tanah sebagai berikut :

- a. Hak Guna Bangunan
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Pakai
- d. Hak Tanggungan
- e. Hak Membuka Tanah
- f. Hak Memungut Hasil Hutan
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan hukum yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Namun demikian hak-hak atas tanah apabila yang dipunyai oleh seseorang, kelompok, badan hukum dan lain-lain harus berfungsi sosial yang artinya hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan baik dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, dan apalagi menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifatnya dari hak atas tanah tersebut, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai tanah maupun masyarakat dan Negara.

## 2. Pembatasan Kewenangan

Pembatasan kewenangan penggunaan tanah adalah sebagai berikut :

- a. Penggunaan hak atas tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak-pihak lain.
- b. Penggunaan hak atas tanah tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang.

## 3. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah

Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- b. Kewajiban memelihara tanah yang di haki sesuai dengan penggunaan dan peruntukannya.
- c. Kewajiban untuk mengusahakan atau menggunakan sendiri secara aktif bagi setiap orang atau badan hukum yang diwajibkan untuk mengusahakan secara aktif tanah tersebut.

## 4. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah terjadi karena :

- a. Pebuatan hukum pemindahan hak

Perbuatan hukum hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya adalah :

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar



3. Hibah
  4. Pemberian Menurut Adat
  5. Pemasukan dalam Perusahaan
  6. Hibah Wasiat
- b. Pewarisan Tanpa Wasiat

Dalam hukum perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum berpindah kepada ahli warisnya. Peralihan tersebut kepada para ahli warisnya yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berupa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan oleh hukum tanah itu.

## **5. Terjadinya Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah terjadi karena :

- a. Karena Undang-Undang

Berdasarkan ketentuan konversi UUPA terjadi perubahan atau konversi hak-hak yang lama, dan perubahan tersebut terjadi karena hukum.

- b. Karena Hukum Adat

Hak atas tanah yang terjadi karena pembukuan tanah ulayat yang diikuti dengan pengusahaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara insentif.

- c. Karena Penetapan Pemerintah

Pemberian hak atas tanah ini biasanya diberikan oleh Negara ( Hak Atas Tanah Primer )

## **B. Pengertian Hak Milik dan Hak Guna Bangunan Atas Tanah**

Hak milik atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 UUPA memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan dan digunakan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Mengingat Hak Milik atas tanah dalam perundang-undangan mempunyai fungsi sosial dan sebagai pelaksana atas UUPA dan juga bisa diharapkan mencapai hal-hal sebagai berikut :

- a. Kepastian mengenai isi, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik.
- b. Kepastian mengenai cara-cara memperoleh, menggunakan dan menikmati Hak Milik yang serasi dan seimbang dengan asas dan tujuan hak milik.

Apabila habis jangka waktunya dan masih dipunyai atas pemegang hak tersebut atas tanah permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya. Untuk lebih mudah memahami apa yang dimaksud hak milik dan hak guna bangunan dapat dilihat dari beberapa hal sebagai berikut :

- a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu.

Turun temurun adalah Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidup si pemilik akan tetapi dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya.

Terkuat adalah Hak Milik yang jangka waktunya tidak terbatas, terdaftar dan punya tanda bukti.

Terpenuh adalah memberikan kepada pemilik wewenang yang luas, bisa merupakan Induk dari hak-hak lain, tidak berpihak pada hak lain, peruntukannya tidak terbatas.

b. Subjek Hak Milik :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah (PP 38 Tahun 1963).
3. Orang asing atau yang hilang kewarganegaraan, setelah 1 tahun hak milik harus dilepaskan.

c. Terjadinya Hak Milik :

1. Menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah ( misal : Pembukaan Tanah )
2. Berdasarkan Ketentuan Undang- Undang ( misal : Karena Konversi )
3. Berdasarkan Penetapan Pemerintah.

d. Jangka waktu hak miilik tidak terbatas.

e. Pembebanan Hak Milik :

Karena merupakan inti, hak milik dapat dibebani dengan berbagai hak :

1. Hak yang langsung dapat menggunakan tanah.  
( Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha bagi hasil dan Hak Menumpang ).

2. Hak yang menanggung suatu utang.

( Hak Hipotik, Hak Hitungan Kredit )

f. Hapusnya Hak Milik

1. Tanahnya Jatuh kepada Negara :

- a. Karena pencabutan hak.
- b. Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya.
- c. Karena ditelantarkan.
- d. Orang asing yang bilamana setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 belum melepaskan kewarganegaraan.

2. Tanahnya Musnah

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan dapat kita lihat sebagai berikut :

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas tanah permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
2. Subjek Hak Guna Bangunan :
  - a. Warga Negara Indonesia.
  - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Terjadinya Hak Guna Bangunan :

- a. Karena Penetapan Pemerintah, jika tanah Negara.
- b. Karena Perjanjian, jika tanah tersebut milik perseorangan.
- c. Karena Undang-Undang.

4. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan :

- a. Hak Guna Bangunan diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b. Wewenang Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang memberikan Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

5. Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan oleh pembayar hak.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana telah ditetapkan dalam keputusan dan pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan oleh Negara kepada hak pengelolaan dan Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan tersebut habis atau jangka wktunya berakhir.
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kantor Pertanahan.

6. Hapusnya Hak Guna Bangunan ;

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Ditelantarkan.
- e. Dicabut haknya.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

**C. Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik**

Proses peningkatan hak atas tanah adalah suatu proses perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal agar dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Peningkatan hak atas tanah karena Hak Milik adalah merupakan hak yang terkuat diantara hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemberian Hak Milik dari Hak Guna Bangunan diartikan sebagai

peningkatan hak yang dilakukan dengan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pemberian Hak Milik ini dilakukan secara umum kepada Warga Negara Indonesia yang mempunyai tanah berstatus Hak Guna Bangunan dan untuk digunakan sebagai rumah tinggal. Selain oleh pemegang Hak Guna Bangunan yang tanahnya sudah tidak dibebani Hak Tanggungan, seperti yang telah diatur dalam pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan atas persetujuan Hak Tanggungan.

Dalam melayani pemohon yang mengajukan permohonan hak atas tanah, maka pemohon wajib membayar uang pemasukan sebesar Rp. 50.000. Biaya tersebut digunakan untuk mematikan Hak Guna Bangunan sebesar Rp. 25.000 dan untuk biaya pendaftaran sebesar Rp. 25.000. Apabila Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan, maka diperlukan ijin dari pemegang Hak Pengelolaan. Jangka waktu yang diperlukan adalah 20 hari sejak permohonan pendaftaran itu diajukan.

Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998, bahwa berlakunya Hak Guna Bangunan yang sudah ada sebelum Keputusan-keputusan tersebut ditetapkan Hak Guna Bangunan ada atau diperoleh sesudah keputusan tersebut misalnya :

- a. Hak Guna Bangunan pemisah atau pemecahannya dilakukan untuk perseorangan sesudah tanggal keputusan tersebut.

- b. Hak Guna Bangunan semula kepunyaan Badan Hukum dan kemudian diperoleh perseorangan Warga Negara Indonesia sesudah tanggal termaksud.
- c. Hak Guna Bangunan yang penetapan penerbitannya dikeluarkan sesudah tanggal keputusan termaksud.

Hak Milik atas tanah diberikan untuk tanah yang digunakan untuk rumah tinggal, sebagaimana rumah tinggal menurut ketentuan yang diatur oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui surat Edaran tanggal 18 Februari tahun 1990 No. 500-3460 tentang pertanahan.

Dalam hal peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal pertama kali harus mengajukan permohonan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Kepada pemohon yang mengajukan pendaftaran tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Surat permohonan hak yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- b. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan dan bermaterai cukup.
- c. Sertipikat hak atas tanah ( Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang luasnya 600 M2 atau kurang ).
- d. Identitas dari pemegang hak dan luasnya serta fotocopy Kartu Tanda Penduduk ( KTP ) yang masih berlaku.
- e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan ( IMB ) atau surat Kepala Desa dan Kelurahan yang menyatakan tanah tersebut untuk rumah tinggal.
- f. SPPT PBB tahun terakhir.



- g. Surat pernyataan dari pemohon bahwa yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 M2.
- h. Membayar uang pemasukan kepada Negara.

#### **D. Pendaftaran Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal**

Pendaftaran Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang dimaksud disini adalah pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang pemberian haknya diproses berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah yang dapat diperoleh oleh anggota masyarakat dengan cara mengajukan permohonan pendaftaran tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas sebidang tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang meliputi letak tanah dan bangunan yang akan dimohonkan menjadi Hak Milik.

Pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah termasuk pemberian serta tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya untuk satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Apabila Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, maka diperlukan ijin dari pemegang haknya. Dalam pemeriksaan permohonan pendaftaran tanah, Kantor

Pertanahan Kota Semarang mengacu kepada Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan No. 6 tahun 1998 sebagai berikut :

- a. Data yuridis dan data fisik tanah yang didaftarkan Hak Milik diperiksa dengan melihat sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan. Untuk keperluan ini tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lapangan lainnya, maupun dokumentasi dari Instansi.
  - b. Penggunaan tanah untuk rumah tinggal diperiksa dengan melihat Izin Mendirikan Bangunan ( IMB ) yang menyebutkan untuk menggunakan bangunan tersebut. Dalam hal Ijin Mendirikan Bangunan ( IMB ) tidak pernah atau belum pernah dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang, maka diperlukan surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan bahwa benar bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut digunakan sebagai rumah tinggal.
  - c. Identitas pemohon diperiksa dari KTP atau paspor yang bersangkutan.
- Untuk pemberian Hak Milik, maka pemohon harus membayar uang pemasukan kepada Negara yang ditetapkan berdasarkan peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1998 tentang pedoman uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah. Selain uang pemasukan kepada Negara, pemohon juga harus membayar biaya untuk pembuatan sertipikat dan NJOP yang akan digunakan dalam uang pemasukan tersebut pada tanggal permohonan pendaftaran.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang. Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23, Semarang.

#### **B. Objek Kajian**

Objek kajian penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian. Objek kajian dari penelitian ini adalah Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

#### **C. Jenis dan Sumber Data**

##### **1. Data Primer**

Data ini diperoleh dengan mengadakan wawancara dan observasi dengan pegawai bagian seksi hak-hak atas tanah, yang berupa penjelasan yang ada hubungannya dengan proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

##### **2. Data Sekunder**

Data ini diperoleh dari buku literatur tentang Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik. Buku literatur yang tersedia yaitu ” Cara

memperoleh sertifikat tanah Hak Milik, tanah Negara, dan tanah Pemerintah Daerah”, “Politik dan Hukum Agraria”, Hukum Agraria Indonesia, “Sejarah Peraturan UUPA Isi dan Pelaksanaannya”, Hukum Agraria Indonesia , “Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah”, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok Agraria.

## **D. Metode Pengumpulan Data**

### **1. Metode Observasi**

Metode Observasi adalah metode pengumpulan data dengan pengamatan secara langsung pada objek yang diteliti. Observasi (Pengamatan) digunakan untuk mengetahui bagaimana tata cara permohonan hak atas tanah.

### **2. Metode Wawancara**

Wawancara adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh peneliti (Interviewer) yang digunakan untuk memperoleh suatu informasi dari wawancara tersebut. Dalam metode wawancara ini, peneliti dapat memperoleh data yang jelas dan dengan metode ini dapat dilakukan wawancara antara peneliti sebagai Interviewer dengan pegawai atau pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Semarang atau pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian.

### **3. Metode Studi Pustaka**

Metode Studi Pustaka adalah suatu cara pengumpulan data dengan jalan membaca dan menganalisis buku dari sumber data perpustakaan

dan pengumpulan data yang diambil dari buku-buku pertanahan dan peraturan-peraturan.

## **E. Metode Analisis Data**

Metode Analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data pada pola, kategori dan satuan uraian, sehingga dapat diumumkan dan dapat dirumuskan Hipotesis kerja seperti diserahkan dalam bentuk data. Untuk itu pada analisis data sebelumnya dilakukan dengan tahap sebagai berikut :

### **1. Pengumpulan Data**

Pengumpulan data adalah mengumpulkan data yang diperlukan dan dilaksanakan terhadap berbagai jenis data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai bahan Tugas Akhir ini.

### **2. Pengeditan Data**

Pengeditan data adalah pemeriksaan kembali informasi-informasi yang diperoleh dari sumber-sumber data.

### **3. Verifikasi Data**

Verifikasi data adalah penyusunan kategori yang merupakan suatu kumpulan data yang disusun atas dasar pikiran, Instuisi, pendapat dan kriteria.

### **4. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif yang merupakan suatu pengumpulan data yang dimulai dari data di

lapangan, yang kemudian memeriksa data itu kembali, mengelompokkan, dan kemudian menganalisis. Analisis data merupakan data yang diperoleh dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan objek penelitian.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Dalam meningkatkan hasil pelaksanaan tugas dalam penyelenggaraan Pemerintah Negara dibidang Pertanahan agar dapat berjalan lancar, berdaya guna, dan berhasil guna, dipandang perlu menyempurnakan Keputusan Presiden No. 26 tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dengan Keputusan Presiden No. 26 tahun 1998 ini, menjadikan penguasaan dan pengaturan tanah sangatlah penting untuk pembangunan yang sekarang ini semakin pesat dan meningkat.

Didalam Keputusan Presiden No. 26 tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional, ada kaitannya dengan pelaksanaan UU No. 22 tahun 1999 mengenai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional.

Selain itu disebutkan pula bahwa Badan Pertanahan Nasional berada di Instansi Vertikal yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, dan dalam hal ini mempunyai tugas dibidang Pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugasnya Badan Pertanahan Nasional merumuskan dan menetapkan kebijakan di bidang :

- a. Pengaturan peruntukan, persediaan dan penggunaan tanah.
- b. Pengaturan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Sedangkan dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 2, Badan Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a. Perumusan dan penetapan kebijakan hukum serta kebijakan penanganan masalah pertanahan, yang meliputi penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah, hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah.
- b. Koordinasi perumusan kebijakan dan perencanaan program dibidang pertanahan.
- c. Perumusan dan penetapan kebijakan serta koordinasi inventarisasi data, pengukuran dan pemetaan tanah, penilaian tanah, serta pengembangan sistem informasi pertanahan.
- d. Perumusan dan penetapan kebijakan tata laksana serta pelayanan pertanahan yang meliputi tata guna tanah, penguasaan pemilikan tanah, hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah.
- e. Perumusan dan penetapan kebijakan pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- f. Perumusan dan penetapan kebijakan pengembangan sumber daya pertanahan yang meliputi pendidikan tenaga-tenaga pertanahan dan mitra kerja serta penyediaan sarana dan prasarana kerja teknis pertanahan.



## B. Peran Penting Badan Pertanahan Nasional

Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Wilayah Kabupaten atau Kotamadia yang bersangkutan. Tugas dan Fungsi tersebut adalah :

1. Menyiapkan kegiatan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah.
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Misi dari pelayanan pertanahan :

1. Tertib pelayanan hukum pertanahan.
  - a. Setiap objek hak ( Perorangan, Badan Hukum, dan Instansi Pemerintah ) harus melengkapi alas haknya.
  - b. Tanahnya dikuasai secara fisik.
  - c. Luas tanahnya tidak mempunyai batas maksimum dan atau tidak melampaui kebutuhan nyata usahanya.
  - d. Khusus tanah yang belum didaftarkan agar dimohonkan haknya.
2. Tertib pelayanan administrasi pertanahan.
  - a. Peningkatan disiplin dan profesionalisme aparat.
  - b. Penerbitan struktur organisasi dan uraian tugas yang jelas.
  - c. Proses sertifikasi yang sederhana, lancar dan relatif murah.

3. Tertib pelayanan pengaturan penguasaan dan penggunaan tanah.
  - a. Penggunaan tanah secara optimal dengan asas keseimbangan dan asas kelestarian.
  - b. Digunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya.
4. Tertib pelayanan pengaturan pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.
  - a. Mencegah kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah, seperti bahaya banjir, tanah longsor dan tanah gersang.
  - b. Penggunaan tanah disesuaikan dengan kondisi lingkungan hidup.

Visi dari pelayanan pertanahan adalah mewujudkan pelayanan prima, antara lain :

1. Tepat Waktu.
2. Tepat Mutu, dalam arti jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah.

Dalam rangka untuk menjalankan tugas dan fungsi di bidang pertanahan, maka Badan Pertanahan Nasional Semarang mempunyai Susunan Organisasi yang terdiri dari :

1. Sub Bagian Tata Usaha
2. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah
3. Seksi Penatagunaan Tanah
4. Seksi Hak-Hak Atas Tanah
5. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor pertanahan kota Semarang adalah Instansi Vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang struktur organisasinya berdasarkan surat keputusan

BPN No.4 / KBPN / 1988 tentang organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional 1 Tahun 1989. Kantor Pertanahan Kota Semarang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan, dan dibantu oleh seksi-seksi yang bersangkutan dibidang pertanahan.

**1. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang mempunyai tugas:**

- a. Memimpin, mengkoordinasikan dan melaksanakan tugas-tugas yang dibebankan oleh Badan Pertanahan Pusat, Kantor Wilayah dan Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadia Semarang pada Kantor Pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Memimpin, mengkoordinasikan dan melaksanakan program kerja serta mengevaluasi hasil-hasilnya dan melaksanakan pengawasan terhadap seluruh staf.
- c. Melaksanakan kegiatan :
  1. Menandatangani surat-surat keluar.
  2. Menandatangani pembukuan dan penerbitan sertifikat Hak Atas Tanah, sertifikat Hak Tanggungan, dan lain-lain sesuai peraturan.
  3. Mengadakan bimbingan serta pembinaan pada staf.
  4. Rapat staf secara periodik.
  5. Memimpin dan melaksanakan kegiatan perkantoran baik dibidang administrasi, keuangan, kepegawaian serta pekerjaan-pekerjaan teknis sesuai dengan peraturan yang berlaku.

6. Melaksanakan koordinasi dengan instansi terkait, membuat laporan serta konsultasi dengan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Wali Kotamadya Semarang.

## **2. Kepala Sub Bagian Tata Usaha.**

Yang bertugas melaksanakan pengelolaan urusan surat menyurat, perlengkapan sarana dan prasarana kantor, perjalanan dinas, kepegawaian, keuangan, humas, perlengkapan dan rumah tangga.

Sub Bagian Tata Usaha terdiri dari :

### **a. Urusan Keuangan.**

Mempunyai tugas membantu Kepala Bagian Tata Usaha dalam melakukan urusan keuangan kantor sesuai dengan Keputusan Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1993 pasal 36.

### **b. Urusan Umum.**

Mempunyai tugas membantu Kepala Bagian Tata Usaha dalam melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan dan rumah tangga kantor sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1995 pasal 38.

## **3. Seksi Pengaturan Penguasaan dan Pemilikan Tanah.**

Tugas Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan dan Pemilikan Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pengendalian penguasaan, pemilikan, pemanfaatan bersama, pengalihan Hak Atas Tanah, pembayaran ganti rugi, dan penyelesaian masalah pengaturan penguasaan tanah / Landreform.
- b. Menyiapkan saran-saran dan pertimbangan-pertimbangan kepada Kepala Kantor tentang langkah-langkah atau tindakan yang perlu diambil di bidang pengendalian penguasaan, pemilikan, ganti rugi dan penyelesaian masalah.
- c. Membuat rencana kegiatan yang akan dilaksanakan oleh seksi PPAT sebagai pedoman pelaksanaan tugas serta monitoring pelaksanaannya.
- d. Melaksanakan koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.
- e. Melaksanakan kegiatan redistribusi tanah sesuai yang direncanakan bila memungkinkan.
- f. Mengusulkan pembayaran ganti rugi ke pusat dan melaksanakan pembayaran ganti rugi.
- g. Melaksanakan bimbingan dan penyuluhan di bidang pengaturan penguasaan tanah.
- h. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang sesuai bidang tugasnya.

Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah terdiri dari :

- a. Sub Seksi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah, yang mempunyai tugas melakukan kegiatan penegasan dan redistribusi tanah objek pengaturan penguasaan tanah, pembayaran ganti rugi,

tanah kelebihan maksimum, tanah absenti, dan tanah partikelir, konsolidasi tanah perkotaan dan pedesaan, serta pengaturan pemanfaatan bersama atas tanah, termasuk bagi hasil, sewa dan gadai tanah.

- b. Sub Seksi Pengendalian Penguasaan dan Pemilikan Tanah, yang mempunyai tugas melakukan kegiatan dibidang penguasaan dan pemilikan tanah, pengalihan hak dan penyelesaian masalah.

#### **4. Seksi Penatagunaan Tanah**

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

Tugas Kepala Seksi Penatagunaan Tanah adalah :

- a. Mengkoordinir tugas-tugas yang dikerjakan Sub Seksi Data dan Sub Seksi Rencana-Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah.
- b. Memberikan arahan staf, program kerja dan distribusi kerja.
- c. Melaporkan hasil kerja kepada atasan.
- d. Menjadi anggota tim teknis :
  1. P3KT
  2. RTRW
  3. Rencana Bangun Kota Lama
  4. Penyusunan RTL-RLTK-Das Garang dan Babon
  5. Rencana Wisata Bahari

e. Sebagai sekretaris :

1. Tim koordinasi pemberian izin lokasi bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.
2. Panitia pertimbangan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

f. Koordinasi dengan seksi-seksi lain di Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang dalam melaksanakan / membuat Risalah Aspek Tata Guna Tanah dalam rangka pertimbangan Panitia “ A “.

g. Mengadakan penyuluhan dengan Seksi-Seksi lain.

h. Koordinasi dengan instansi-instansi di Tingkat I dan Tingkat II dalam melaksanakan tugas yang diberikan Pimpinan dan tugas-tugas tim teknis.

i. Menyimpan data penatagunaan tanah dan pengendalian perubahan tanah pertanian.

j. Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh pimpinan.

Seksi Penatagunaan Tanah terdiri dari :

1. Sub Seksi data Penatagunaan Tanah mempunyai tugas sebagai berikut :

a. Menghimpun dan mempelajari peraturan perundang-undangan, kebijaksanaan, pedoman, dan petunjuk teknis serta bahan-bahan lainnya yang berhubungan dengan bidang tugasnya.

b. Membuat Rencana Kegiatan Sub Seksi Data Penatagunaan Tanah.

c. Melakukan hubungan kerja dengan :

1. Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah.

2. Unit kerja yang terkait dilingkungan Kantor Pertanahan.
  - d. Melakukan revisi peta dan data penatagunaan tanah.
  - e. Melakukan penyimpanan peta dan data penatagunaan tanah.
  - f. Mengkoordinasi penyusunan Fakta Daerah dan Monografi Pertanahan dibidang Penatagunaan Tanah.
  - g. Membantu pelaksanaan penyusunan Data Pokok Pembangunan.
  - h. Membantu pelaksanaan koordinasi pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah.
  - i. Menghitung dan menyusun Neraca Penggunaan Tanah.
  - j. Melaksanakan evaluasi dan penyusunan laporan.
  - k. Melakukan tugas-tugas lain yang diberikan oleh atasan.
2. Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah, yang mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat, dan menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

#### **5. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.**

Yang mempunyai tugas melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendaftaran, peralihan pembebanan hak atas tanah serta bimbingan PPAT. Untuk menyelenggarakan sebagaimana dimaksud, Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi :

- a. Melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan dan melakukan pendaftaran konversi milik adat.



- b. Menyiapkan pendaftaran hak berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, mengumpulkan hak dan informasi guna penyusunan sistem informasi pertanahan serta memelihara daftar-daftar umum dan warkah dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Menyiapkan peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan pembinaan PPAT serta menyiapkan sarana-sarana daftar isian dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah terdiri dari :

- a. Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi, yang mempunyai tugas melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan menyiapkan pendaftaran konversi tanah milik adat.
- b. Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan, yang mempunyai tugas menyiapkan pendaftaran hak berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, mengumpulkan data hak atas tanah untuk pembuatan laporan dan penyajian informasi pertanahan, serta memelihara daftar-daftar umum dan warkah dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, yang mempunyai tugas menyiapkan penyelesaian peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan-bahan bimbingan PPAT, serta menyiapkan bahan-bahan daftar isian dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

### **C. Pembatasan Kewenangan Pemberian Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Semarang.**

Untuk dapat mengajukan permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, maka pemohon harus mengetahui terlebih dahulu pembatasan pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal. Adapun pembatasan Hak Milik tersebut adalah :

1. Untuk setiap bidang tanah yang dimohon, luasnya tidak boleh lebih dari 2000 M<sup>2</sup>. Dalam pasal 4 ayat 2 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional NO. 6 Tahun 1998 ditetapkan pembatasan permohonan Hak Milik atas tanah Negara, yaitu tidak lebih dari 2000 M<sup>2</sup>. Pembatasan ini hanya berlaku untuk permohonan Hak Milik untuk tanah yang seluruhnya atau utamanya dipergunakan untuk rumah tinggal, dan tidak berlaku untuk pemberian Hak Milik di daerah pedesaan yang penggunaan tanahnya selain untuk rumah tinggal juga untuk pekarangan atau kebun.
2. Setiap pemohon dibatasi pemilikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak boleh dari 5 ( lima ) bidang. Untuk itu, permohonan Hak Milik itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 ( lima ) bidang dan seluruhnya meliputi luas tidak boleh lebih dari 5000 M<sup>2</sup>.

Pernyataan ini berfungsi sebagai pemberian keterangan resmi dari pemohon yang akan mempunyai akibat hukum apabila dikemudian hari ternyata keterangan itu tidak benar atau palsu.

Dalam pelaksanaan pembatasan untuk pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang mengacu pada Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal. Dalam pasal 4 ayat ( 2 ) mengenai permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dibatasi tanah seluas 2000 M<sup>2</sup>, dan dalam pasal 4 ayat ( 3 ) tentang pernyataan tanah untuk rumah tinggal tidak boleh lebih dari 5 ( lima ) bidang yang meliputi luasnya tidak lebih dari 5000 M<sup>2</sup>.

#### **D. Proses pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan.**

Untuk mengetahui proses pemberian Hak Milik atas tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan menjadi rumah tinggal harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pemohon Harus mengisi surat permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- b. Pemohon juga harus melampirkan sertipikat tanah yang bersangkutan dalam permohonan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik karena sertipikat tersebut dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan dan sebagai alat bukti yang sah dalam kepemilikannya.

- c. Bukti yang harus disertakan dalam penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa :
1. Mencantumkan foto copy Izin Mendirikan Bangunan dari Instansi yang berwenang yang menerangkan bahwa bangunan tersebut telah digunakan untuk rumah tinggal.
  2. Surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah setempat yang menerangkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.
- d. Permohonan harus disertai dengan melampirkan foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang ( SPPT ) dan foto copy Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB )
- e. Untuk pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, identitas pemohon yang digunakan pemohon agar diperiksa tentang kepemilikan tanah yang dimohonkan tersebut. Keterangan tersebut terdapat dalam sertifikat yang dimohonkan peningkatan haknya.
- f. Adanya bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan dimana bangunan tersebut berdiri.
- g. Setelah semua dokumen yang diperlukan sudah lengkap, maka dokumen diserahkan ke loket II ( Loket penerimaan dan penyerahan surat yang bersifat teknis) dimana petugas melakukan penelitian dokumen yang diterima. Dokumen yang diteliti adalah kelengkapan yang menjadi syarat dalam permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

- h. Setelah selesai di loket II, pemohon datang ke loket III untuk melakukan pembayaran terhadap permohonan Hak Milik atas tanah. Petugas loket III bertugas melakukan pembayaran permohonan tersebut.
- i. Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi ( PHI ) bertugas untuk meneliti dokumen. Dokumen yang diteliti adalah mengenai nama pemohon yang tertera dalam Identitas, apakah sama dengan yang terdapat pada sertipikat Hak Guna Bangunan ( HGB ). Apabila terdapat perbedaan nama, maka pemohon diharuskan mencantumkan keterangan pernyataan dari pemohon yang diketahui oleh Kepala Desa setempat. Setelah itu membuat disposisi atau membuat konsep buku tanah dan sertipikat baru serta mencoret buku tanah dan sertipikat lama.
- j. Setelah disetujui oleh Kasubsi ( PHI ), maka dokumen dan konsep tanah serta sertipikat baru diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah ( P&PT ) untuk meneliti dokumen dan buku tanah sertipikat baru. Apabila telah disetujui, maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah akan membubuhkan paraf pada buku tanah dan sertipikat baru tersebut, dan selanjutnya diteruskan ke Kepala Kantor Pertanahan.
- k. Kepala Kantor Pertanahan bertugas meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan serta memeriksa dokumen dan konsep buku tanah dan sertipikat baru. Apabila telah disetujui, maka Kepala Kantor Pertanahan membubuhi paraf pada buku tanah dan sertipikat baru. Selanjutnya Kepala

Kantor menyerahkan dokumen dan buku tanah serta sertipikat kepada petugas pelaksana subsidi PHI.

l. Petugas pelaksana subsidi PHI mengadakan pembukuan, selanjutnya menyerahkan dokumen kepada petugas loket III untuk melakukan pembukuan. Selanjutnya menyerahkan dokumen tersebut pada petugas loket IV.

m. Petugas loket IV mempunyai tugas untuk membukukan daftar penyerahan hasil pekerjaan dan mencatat nomor pada sertipikat. Apabila sudah lengkap maka petugas menyerahkan dokumen yang harus diarsipkan kepada petugas arsip, serta menyerahkan sertipikat kepada pemohon.

Untuk biaya yang harus dibayar oleh pemohon dalam mengajukan Peningkatan Hak Milik dari Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

a. Untuk pemberian Hak Milik dengan Keputusan ini harus dibayar uang pemasukan kepada Negara yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan, dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang berlaku tanggal 1 Juli 1998. Menurut ketentuan tersebut untuk pemberian Hak Milik atas tanah yang luasnya 600 M<sup>2</sup> atau kurang uang pemasukannya adalah ( 1 % atau 0 rupiah ).

b. Nilai Jual Objek Pajak ( NJOP ) yang digunakan dalam menghitung uang pemasukan tersebut adalah Nilai Jual Objek Pajak ( NJOP ) pada tanggal permohonan pendaftaran, yang dapat diketahui dari SPPT PBB yang

copynya disertakan pada permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah yang luasnya 600 M2 atau kurang, yaitu bidang tanah yang uang pemasukannya ditetapkan lebih dari pada 0 %. Untuk keperluan ini diberikan ketentuan sebagai berikut :

1. Permohonan pendaftaran Hak Milik yang disampaikan sesudah tanggal perhitungan uang pemasukannya dilakukan berdasarkan NJOP yang tercantum dalam SPPT PBB tahun yang bersangkutan.
  2. Permohonan pendaftaran Hak Milik yang disampaikan sebelum tanggal perhitungan uang pemasukannya dilakukan berdasarkan NJOP yang tercantum dalam SPPT PBB tahun sebelumnya.
- c. Untuk pendaftaran Hak Milik ini harus dibayar biaya pembuatan sertifikat menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional N0. 2 Tahun 1992 tentang biaya pendaftaran tanah. Oleh karena itu pemberian Hak Milik dengan keputusan ini merupakan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan ( baik yang masih berlaku maupun yang sudah habis jangka waktunya ) dan tidak ada perubahan nama pemegangnya, maka atas perolehan Hak Milik itu tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

#### **E. Kendala-kendala Yang Dihadapi Masyarakat Dalam Mengajukan Permohonan Peningkatan Hak Atas Tanah.**

Pada saat ini masih banyak masyarakat yang belum meningkatkan hak atas tanahnya, karena disebabkan dengan adanya beberapa hal yang berkaitan dalam memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan untuk melaksanakan peningkatan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan yang asli pada saat mengajukan peningkatan hak atas tanah harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pada kenyataannya masyarakat masih belum semuanya memegang sertipikat aslinya dan tidak dipegang oleh pemegang hak, karena sebagian besar sertipikat dipegang oleh Kantor Pertanahan dengan alasan penguasaan tanah sebagai pemegang hak belum lunas membayar angsuran pembelian tanah dan rumah. Masyarakat yang telah lunas membayar angsuran pembelian rumah dan tanah sekaligus menjadi pemegang hak akan memperoleh sertipikat Hak Guna Bangunan.
2. Pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal diberikan kepada Warga Negara Indonesia untuk tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang digunakan untuk rumah tinggal, baik yang berlaku maupun yang belum berlaku. Dalam hal ini pelaksanaan tanah yang dimohon harus berstatus Hak Guna Bangunan yang masih berlaku dan belum habis jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan. Dalam tata cara pemberian Hak Milik menurut Badan Pertanahan Nasional dan penetapan penilaian perolehan tanah tidak dikenakan uang pemasukan berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (POTKP). Jika 10.000.000,00 dan jika perhitungannya kurang dari nilai tersebut maka tanah tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan.
3. Dalam mengajukan permohonan peningkatan Hak Atas Tanah untuk rumah tinggal, jangka waktu yang diberikan oleh Kantor Pertanahan



tidak tepat waktu. Misalnya jangka waktu yang diberikan selama 20 hari, tetapi kenyataannya dalam waktu 20 hari masyarakat belum dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik atas tanah yang di mohonkannya. Dengan alasan banyaknya pemohon yang mengajukan permohonan peningkatan Hak Milik atas tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan diatas, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut :

1. Pembatasan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Negara oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :
  - a. Untuk setiap bidang tanah yang dimohonkan 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 tanah yang luas keseluruhannya 5000 ( lima ribu ) M2.
2. Dalam proses pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :
  - a. Pemohon mengisi surat permohonan.
  - b. Permohonan dilampiri dengan sertipikat tanah yang bersangkutan.
  - c. Adanya bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal.
  - d. Foto copy SPPT PBB.
  - e. Identitas pemohon diperiksa, sesuai atau tidak dengan kepemilikan tanah yang dimohon.

- f. Bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan.
  - g. Dokumen lengkap diserahkan pada loket III.
  - h. Setelah diloket III pemohon datang ke loket IV untuk melakukan pembayaran.
  - i. Lalu Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi ( PHI ) meneliti dokumen.
  - j. Setelah disetujui Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi ( PHI ) dokumen diserahkan pada seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah kemudian diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - k. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan permohonan dan diganti dengan sertipikat baru, kemudian diserahkan kembali pada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi ( PHI )
  - l. Untuk Kasubsi PHI mengadakan pembukuan dan menyerahkan kepada petugas loket VI.
  - m. Petugas loket VI mengembalikan kepada pemohon yang bersangkutan.
3. Sekarang masih banyak masyarakat yang belum meningkatkan hak atas tanahnya, karena disebabkan ada beberapa kendala-kendala yang dihadapi masyarakat bahwa masyarakat belum semuanya memegang sertipikat yang aslinya dan Hak Milik untuk rumah tinggal diberikan kepada tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.

## B. Saran

Setelah mengambil kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan harus lebih teliti dan cermat dalam memeriksa kelengkapan- kelengkapan berkas permohonan. Berkas- berkas apa saja yang akan digunakan oleh pemohon dalam mengajukan peningkatan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal supaya penerbitan sertipikat baru bisa tepat waktu dan tidak mengecewakan pemohon.
2. Dalam penerbitan sertipikat baru diharapkan bisa cepat dan tepat waktu, antara pemohon dan Kantor Pertanahan harus ada kerjasama agar peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik cepat selesai sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan serta untuk menarik minat masyarakat dalam mengajukan permohonan hak atas tanah yang dimohonkan haknya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989. *Tentang Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang*.
- Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998. *Tentang Peningkatan Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal*.
- Rachman, Maman 1999. *Strategi dan langkah-langkah penelitian Semarang. IKIP Semarang*.
- Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. *Tentang Pokok – Pokok Agraria*.