

REAL PROPERTY

20 JUL 2007

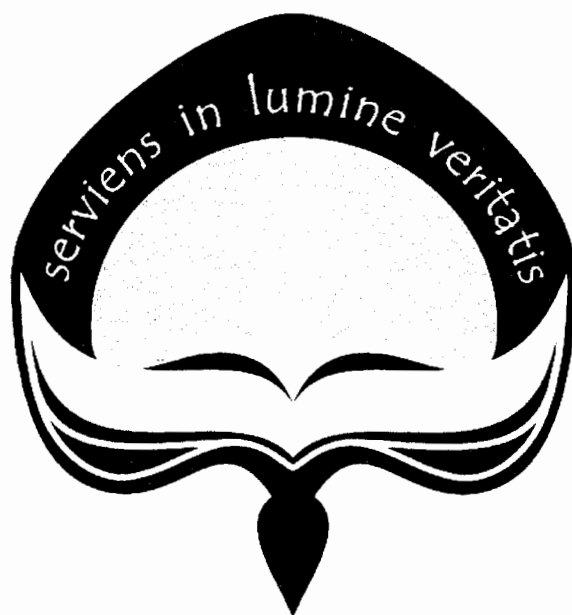
3644/FH/Hd.7/2007

By 346.043 Dow of

Real property

PENULISAN HUKUM / SKRIPSI

**JANGKA WAKTU PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA (RS)
BERDASARKAN KMNA/KBPN NO.9 TAHUN 1997 JO NO.15 TAHUN 1997
DAN NO.1 TAHUN 1998 DI PERUMAHAN SLEMAN PERMAI I DUSUN
PANGUKAN DESA TRIDADI KECAMATAN SLEMAN
KABUPATEN SLEMAN**



Disusun oleh :

DOMETILA MARIANTI NGUTRA

NPM : 02 05 08154
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Pembangunan
dan Lingkungan Hidup**

UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA
Fakultas Hukum
2007

UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Sekeloa Selatan 1, Yogyakarta

**JANGKA WAKTU PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA (RS)
BERDASARKAN KMNA/KBPN NO.9 TAHUN 1997 JO NO.15 TAHUN 1997
DAN NO.1 TAHUN 1998 DI PERUMAHAN SLEMAN PERMAI I DUSUN
PANGUKAN DESA TRIDADI KECAMATAN SLEMAN
KABUPATEN SLEMAN**

**Penulisan Hukum / Skripsi Diajukan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Pada Fakultas Hukum
Universitas Atmajaya Yogyakarta**

Disusun oleh :

**Nama : Dometila Marianti Ngutra
Nomor Mahasiswa : 8154 / H
NPM : 02 05 08154
Fakultas : Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Pembangunan
dan Lingkungan Hidup**

**UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA
Fakultas Hukum
2007**

HALAMAN PERSETUJUAN

**JANGKA WAKTU PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA (RS)
BERDASARKAN KMNA/KBPN NO.9 TAHUN 1997 JO NO.15 TAHUN 1997
DAN NO.1 TAHUN 1998 DI PERUMAHAN SLEMAN PERMAI I DUSUN
PANGUKAN DESA TRIDADI KECAMTAN SLEMAN
KABUPATEN SLEMAN**

Diajukan oleh :

DOMETILA MARIANTI NGUTRA

N P M	: 02 05 08154
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan dan Pembangunan dan Lingkungan Hidup

**Telah disetujui
Oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 27 April 2007**

Dosen Pembimbing,



S.W. Endah Cahyowati, SH, MS.

HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan hukum ini / Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji ujian
Penulisan hukum / Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Sabtu

Tanggal : 12 Mei 2007

Tempat : Ruang Dosen Lantai II

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jl. Mrican Baru No.28 Yogyakarta

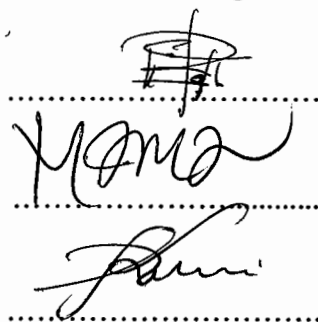
Susunan Tim Penguji

Ketua : S.W Endah Cahyowati, SH, MS.

Sekretaris : Maria Hutapea, SH, M.hum.

Anggota : D. Krismantoro, SH, M.Hum.

Tanda Tangan

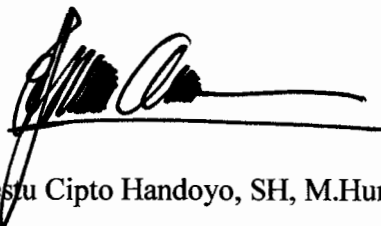


.....
.....
.....

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



(B. Hestu Cipto Handoyo, SH, M.Hum)

HALAMAN PERSEMBAHAN

“Ia membuat segala sesuatu indah pada waktunya, bahkan ia memberikan kekekalan dalam hati mereka. Tetapi manusia tidak menyelami pekerjaan yang dilakukan Allah dari awal sampai akhir” (pengkhotbah 3 : 11)

“terkhususkan untuk almarhum Papaku tersayang yang telah berpulang ke rumah Bapa di Sorga” dan,

- *Mama dan ketiga adekku tersayang, Anita, Wati dan Fitalis yang selalu mendoakan, mendorong dan memberikan semangat kepada penulis agar penulis dapat segera menyelesaikan penulisan hukum ini dan segera berkumpul kembali dengan mereka.*
- *Seluruh keluargaku tercinta di Merauke, Maluku “Tual”, Manokwari dan Lampung yang selalu mendoakan agar penulis dapat segera menyelesaikan penulisan hukum ini.*
- *Kepada sahabat”ku Jay, Mega, Maya, Nana, Dewi, Febri, Epan, Lino, Ari, Arab, Pao, Dapit, Reagan, dan temen kosku dan adek”ku menjeng, Indah, Mamah, Chris, Leni, Ade, Nensi, Eka, Mitha, Tiur, Oni, Mar, Erna, Paulin, Eva, Wita, Vera dan Temen” seperjuanganku Ika, Roma, Ema, Erlin, Rent, Renata, dan yang tidak disebut namanya makasih banget juga atas bantuan, dukungan, dorongan dan doanya slama ini.*

KATA PENGANTAR

Dengan segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat kesehatan dan kemampuan untuk menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini dalam rangka melengkapi prasyarat dalam memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta dengan mengambil judul **“JANGKA WAKTU PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH SEDERHANA (RS) BERDASARKAN KMNA/KBPN NO.9 TAHUN 1997 JO NO.15 TAHUN 1997 DAN NO.1 TAHUN 1998 DI PERUMAHAN SLEMAN PERMAI I DUSUN PANGUKAN KECAMATAN SLEMAN KABUPATEN SLEMAN”**.

Penulisan Hukum / Skripsi ini dapat diselesaikan berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak untuk itu dengan segala kerendahan hati, Penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan Penulisan Hukum / Skripsi ini, khususnya kepada:

1. B. Hestu Cipto Handoyo, SH, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta.

2. S.W, Endah Cahyowati SH, MS, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan banyak masukan, bimbingan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini.
3. Bapak Yusuf S.E, selaku Kepala Seksi Sengketa konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Sleman.
4. Bapak Sunaryo, selaku Subseksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Sleman.
5. Bapak Sekretaris Desa Tridadi Kecamatan Sleman.
6. Bapak Rukun Warga Dusun Pangukan Perumahan Sleman Permai I.
7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, tapi buat yang mengenal penulis saya ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Penulisan Hukum / Skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh sebab itu, demi kesempurnaan tulisan ini dan juga wawasan penulis khususnya, maka penulis sangat mengharapkan kritik dan saran untuk tujuan membangun Penulisan ini Hukum / Skripsi ini.

Yogyakarta, 27- 04 - 2007

Penulis

Dometila Marianti Ngutra

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 27 – 04 – 2007

Yang menyatakan,

Penulis

Dometila Marianti Ngutra

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTARCT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep	10
G. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian	11
2. Sumber Data.....	11

3. Metode Pengumpulan Data.....	13
4. Lokasi Penelitian	13
5. Populasi dan Sampel	14
6. Responden dan Narasumber	14
7. Metode Analisis	15
H. Sistematika Penulisan	16
BAB II PEMBAHASAN	17
A. Tinjauan Umum Tentang hak milik atas tanah.....	17
1. Pengertian hak milik atas tanah	17
2. Subyek hak milik atas tanah	20
3. Terjadinya hak milik atas tanah	23
4. Peralihan hak milik atas tanah	28
5. Pendaftaran hak milik atas tanah	29
6. Hapusnya hak milik atas tanah	30
B. Tinjauan tentang hak guna bangunan	33
1. Pengertian hak guna bangunan	33
2. Subyek hak guna bangunan	34
3. Terjadinya hak guna bangunan	36
4. Jangka waktu hak guna bangunan.....	38
5. Pendaftaran hak guna bangunan	39
6. Hapusnya hak guna bangunan	40

C	Tinjauan tentang perubahan hak atas tanah berdasarkan KMNA/KBPN No.9	
	Tahun 1997 jo 15 Tahun 1997 dan No.1 Tahun 1998	42
	1. Pengertian perubahan hak atas tanah.....	42
	2. Tujuan perubahan hak atas tanah	46
	3. Prosedur perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah untuk Rumah Sederhana (RS) berdasarkan KMNA/KBPN No.9 tahun 1997 jo No.15 Tahun 1997 dan 1 tahun 1998.....	48
D.	Hasil penelitian	51
	1. Monografi lokasi penelitian.....	51
	2. Identitas responden	52
	a. Usia responden	52
	b. Tingkat pendidikan	54
	c. Pekerjaan responden	55
	d. Luas tanah	56
	e. Tipe rumah	57
	f. Cara perolehan hak atas tanah	59
	3. Cara Pengurusan Permohonan Perubahan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	60
	4. Jangka Waktu Pengurusan Permohonan Perubahan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	64
BAB III	PENUTUP	68
	A. Kesimpulan	68

B. Saran 69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Usia Responden.

Tabel 2 : Tingkat Pendidikan.

Tabel 3 : Pekerjaan Rseponden.

Tabel 4 : Luas Tanah.

Tabel 5 : Tipe Rumah.

Tabel 6 : Cara Perolehan hak atas tanah.

Tabel 7 : Cara Pengurusan Permohonan Perubahan Hak Status Hak Guna
Bangunan menjadi Hak Milik.

Tabel 8 : Jangka Waktu Pengurusan Permohonan Perubahan Status Hak Guna
Bangunan menjadi Hak Milik.

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1** : Standart Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan
- Lampiran 2** : Ijin Penelitian Bapeda
- Lampiran 3** : Surat Ijin Penelitian dari Desa Tridadi
- Lampiran 4** : Contoh Formulir Perubahan Hak
- Lampiran 5** : Surat Keterangan telah Penelitian dari Kantor Pertanahan
- Lampiran 6** : Peta Desa Tridadi
- Lampiran 7** : Dena Perumahan Sleman Permai I

ABSTRACT

The title of this Script writing is: THE CHANGE DURATION OF THE BUILDING'S RIGHTS OF UTILIZE STATUS WHICH BECOMES THE PROPERTY OF THE LAND FOR THE SIMPLE HOUSE ACCORDING TO KMNA/KBPN No.1 ON THE YEAR OF 1998 IN HOUSING COMPLEX OF SLEMAN PERMAI I, ORCHARD OF PANGUKAN, COUNTRYSIDE OF TRIDADI, SUBDISTRICT OF SLEMAN, REGENCY OF SLEMAN.

The problem of this script writing is: whether the change duration of the building's rights of utilize status which becomes the property of the land for the simple house has given the amenity for the owners of the land who are mostly low economic level people in making rights changing in housing complex of Sleman Permai I, orchard of Pangukan, countryside of Tridadi, subdistrict of Sleman, regency of Sleman according to KMNA/KBPN No.1 on the year of 1998.

The purpose of this Research is to find out and to analyze whether the change duration of the building's rights of utilize status which becomes the property of the land for the simple house has given the amenity for the owners of the land who are coming from the low economic level in making rights changing in housing complex of Sleman Permai I, orchard of Pangukan, countryside of Tridadi, subdistrict of Sleman, regency of Sleman according to KMNA/KBPN No. 1 on the year of 1998.

The research method uses the empirical law research method that is a method done directly to the respondents and the source person's information by using primary data as the main data and secondary data as the supporting data. The data was obtained by an qualitative analysis; an analysis which is done by comprehending and stringing up some datas collected systematically so that we can obtain a description about the problem or condition that we are studying about. To take a conclusion, it is used a method of inductive thinking. It is the way of thinking which comes from the knowledge that has a special character, then assesses a common occurrence.

Based on the research result, it indicates that the change duration of the building's right of utilizes status which becomes the property of the land for the simple house according to KMNA/KBPN No.1 on the year of 1998 in housing complex of Sleman Permai I, orchard of Pangukan, countryside of Tridadi, subdistrict of Sleman, regency of Sleman. That the right changes duration can be quicker, it is approximately less than a month because the owners of the land's rights have fulfilled the administrative requirements which are determined in KMNA/KBPN No.1 on the year of 1998; while it may be slower, approximately more than a month because of the administrative requirements have been fulfilled.

Keywords : Duration, Change the right, building's right dan Property rights