BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor yang sangat penting karena menentukan kesejahteraan hidup penduduk negara yang bersangkutan. Salah satunya adalah negara Indonesia yang dikenal sebagai negara agraris. Tanah memiliki peran terpenting dalam memenuhi kebutuhan mulai dari sandang, pangan, dan papan karena tanah dapat digunakan untuk berbagai macam kepentingan dalam kehidupan manusia.[1] Pada dasarnya penggunaan tanah merupakan hasil dari upaya manusia yang sifatnya terus menerus dalam rangka memenuhi kebutuhan kehidupan yang berasal dari sumber daya tanah yang tersedia.[2] Ada tiga kebutuhan dasar manusia yang menggunakan tanah yaitu sebagai penunjang sumber ekonomi, tempat mendirikan rumah, dan sebagai pemakaman.[3] Tanah dapat dijadikan sarana mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara untuk mengaturnya. Negara memulai mengatur petuntukan tanah dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan landasan konstitusi negara

---

[1] Gunawan Prayitno, Dian Dinanti, Aris Subagiyo, Rahmawati, Aidga Auliah, 2021, *Place Attachment & Alih Fungsi Lahan Pertanian*, Cetakan ke-1, UB Media, Malang, hlm.15.
[2] Santun R.P. Sitorus, 2017, *Perencanaan Penggunaan Lahan,* IPB Press, Bogor, hlm.13.
[3] Atik Winanti, Taupiqqurrahman, Rosalia Dika Agustanti, 2020, Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, Vol.3 No.2 November 2020, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, hlm.431.

Indonesia. Maka tanah berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi

"Bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya dikusasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut dapat diartikan bahwa segala sesuatu yang berada di atas tanah maupun yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara. Negara memiliki wewenang yang bertujuan agar penggunaan dan pembagian hasil kekayaan alam yang dimiliki dapat dirasakan oleh seluruh rakyat Indonesia.[4] Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan asas penguasaan oleh negara menjadi landasan dari Pasal 2 UUPA. Pasal 2 UUPA menentukan bahwa negara memiliki hak untuk menguasai. Menguasai memiliki arti bahwa Negara bertindak sebagai organisasi tertinggi dari seluruh rakyat dan bukan sebagai pemilik. Hal ini dirumuskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang berbunyi:

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaandan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

[4] Nanang Rofii, 2019, Tinjauan Hukum Terhadap peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol.25 No.15 Tahun 2019, Universitas Islam Malang, hlm.1.

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud didalam Pasal 2 ayat (2) huruf b UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan hukum. Pasal 16 ayat (1) UUPA menjelaskan mengenai 7 jenis hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Hutan, Dan Hak Memungut Hasil Hutan. Hak atas tanah juga dijelaskan dalam Pasal 53 UUPA mengenai hak-hak atas tanah lainnya yang bersifat sementara seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 menjadi dasar hukum dibentuknya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disingkat sebagai UUPA yang mengatur mengenai kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi masyarakat. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia dapat diwujudkan dengan upaya penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Salah satu hal yang diatur dalam pendaftaran tanah adalah pelaksanaan perubahan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegangnya. Perubahan hak atas tanah dapat berupa peningkatan hak atas tanah atau penurunan hak atas tanah. Salah satu

peningkatan hak atas tanah adalah peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Penurunan hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.[5]

Hak Milik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi:

"Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6"

Penjelasan Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya: paling)-kuat dan terpenuh.[6] Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat, orang asing sesudah berlakunya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta perkawinan, dan selama seseorag di

[5] Urip Santoso,2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,* Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm.191.
[6] Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prena Media, Jakarta, hlm.92.

samping kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai hak milik hal ini tercantum dalam Pasal 21 UUPA.

Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Berdasarkan pengertian ini, pemegang Hak Guna Bangunan dibatasi oleh jangka waktu tertentu, sehingga apabila pemilik rumah tinggal masih memiliki sertipikat Hak Guna Bangunan maka akan dibatasi waktu. Hak Guna Bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 UUPA dapat terjadi karena penetapan pemerintah dan dapat terjadi karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Perubahan Hak Atas Tanah sebagaimana sesuai dengan Perubahan hak atas tanah diatur di dalam Pasal 1 huruf b Keputusan Menteri Ngeara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya.

Perubahan hak atas tanah dapat dari hak yang rendah menjadi hak yang tinggi seperti Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atau Hak Pakai menjadi Hak Milik, dimana subyeknya harus WNI atau dari hak yang tinggi menjadi hak yang rendah seperti Hak Milik turun menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Milik menjadi Hak Pakai.

Pada awalnya pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam hal ini peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) yang dimana keputusan ini dikeluarkan dengan tujuan untuk memberikan hak milik atas tanah untuk masyarakat dengan golongan perekonomian lemah. Lalu keputusan tersebut mengalami perubahan dengan munculnya Keputusan Menteri Negeara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Perubahan akan keputusan menteri tersebut tetap berlanjut hingga pada tahun 1998 dengan diterbitkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS/RS Menurur Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahn Nomor 9 Tahun 1997. Perluasan tersebut berupa penerapan untuk Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya karena pada Keputusan Menteri yang terdahulu belum diatur mengenai Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Maka dalam perjalanannya bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan pokok/primer diatur lebih lanjut dengan adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Keputusan menteri tersebut memuat ketentuan mengenai peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang luas tanah untuk rumah tinggal 600 m^2 atau kurang dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang berwenang untuk melakukan perubahan kepada pemohon. Perubahan hak atas tanah menjadi hak atas tanah lainnya harus berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 tahun 1998 dan harus memenuhi syarat peningkatan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang asli. Apabila rumah tinggal masih bersertipikat Hak Guna Bangunan maka diperlukan untuk meningkatkan hak atas tanah tersebut. Peningkatan hak atas tanah perlu dilakukan karena dapat menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya dalam bentuk sertipikat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutann dengan data fisik dan data yuridis tanah yang telah didaftarkan dalam buku tanah dan

diserahkan kepada pihak yang tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Tanah yang akan didaftarkan untuk ditingkatkan harus dibuktikan kepemilikan tanahnya melalui pembuktian hak.[7]

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah, bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui pembuktian sertipikat sebagai alat untuk melakukan penataan penguasaan dan kepemilikan atas suatu tanah.[8] Oleh karena pendaftaran tanah sangat penting maka dalam Pasal

[7] Waskito, Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm.105.

[8] Octavianus Wenur, 2016, Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Lex Administratum*, Vol.IV/No.1/Jan/2016, Universitas Sam Ratulangi, hlm.69.

23 UUPA menetapkan kewajiban bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah Hak Miliknya kepada kantor pertanahan setempat dan pendaftaran Hak Milik tersebut merupakan alat bukti yang kuat. [9]

Menurut data BPS (Badan Pusat Statistik) tahun 2020 mencatat penduduk Kabupaten Magelang sebanyak 1.299.859 jiwa.[10] Pertumbuhan penduduk ini mengakibatkan banyaknya rumah tinggal yang dibangun di Kabupaten Magelang. Rumah tinggal merupakan suatu kebutuhan yang penting bagi kehidupan manusia maka kepastian hukum akan hak atas tanah perlu dijamin untuk mendapatkan kekuatan hukum. Masih sering dijumpai bahwa pemilik rumah tinggal belum melakukan peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dikarenakan kurangnya pemahaman sehingga beranggapan bahwa syarat dan prosedur yang ada terlalu rumit. Selain itu mereka terkendala oleh biaya yang cukup mahal. Tidak jarang mereka lebih memilih untuk menggunakan jasa kuasa untuk membantu dalam membantu dalam peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal walaupun biaya yang dikeluarkan lebih banyak. Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui lebih dalam mengenai pelaksanaan dari peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal yang khususnya dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Maka berdasarkan latar belakang permasalahan

[9] Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm.97.
[10] https://magelangkab.bps.go.id/ diakses pada 13 November 2021

diatas, penulis mengambil judul mengenai "Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang."

B. Rumusan Masalah

Bagaimana pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam rangka peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam rangka peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak untuk perkembangan Ilmu Hukum, khusunya Hukum Pertanahan terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam rangka peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

2. Manfaat Praktis:

   a. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang

Penelitian ini diharapkan dapat membantu Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dalam hal memberikan informasi bagi masyarakat yang belum mendaftarkan peningkatan Hak Guna Bangunan rumah tinggal menjadi Hak Milik agar segera meningkatkan untuk menjamin kepastian hukum pemegangnya.

b. Bagi Masyarakat Umum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai peningkatan hak atas tanah khususnya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sehingga masyarakat dapat mengetahui pentingnya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal.

c. Bagi Masyarakat Khusus

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam hal peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal bagi pemilik rumah pada Kecamatan Mertoyudan dan Kecamatan Muntilan.

d. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini dapat digunakan untuk mahasiswa untuk menambah pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai pembelajaran pertanahan tentang peningkatan hak atas tanah

dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal.

E. Keaslian Penelitian

Tulisan penulis dengan judul Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang merupakan karya tulis asli penulis di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Apabila sebelumnta penelitian ini memiliki permasalahan hukum yang sama, maka penelitian ini dapat menjadi suatu pelengkap dari hasil penelitian sebelumnya. Berdasarkan penelusuran yang dilakukan penulis, ditemukan 3 judul penelitian yang membahas mengenai peningkatan hak atas tanah namun dengan fokus yang berbeda.

Pembanding pertama Penelitian Hukum/Skripsi oleh :

1. Identitas penulis

   Nama : Maria Prisilia

   Fakultas : Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

2. Judul penelitian hukum/skripsi

   Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Di Perumahan Dinas Permukiman Dan Prasarana Wilayah (Oleh Pegawai Negeri) Dalam Menjamin Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Setelah Berlakunya Keputusan Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 Di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

3. Rumusan masalah

   Apakah pemberian Hak milik atas tanah untuk rumah tinggal (oleh pegawai negeri) pada perumahan Dinas KIMPRASWIL (Permukiman dan Prasarana Wilayah) di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum setelah berlakunya KMNA/KBPN No. 2 Tahun 1998?

4. Hasil penelitian

   Pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal (oleh pegawai negeri sipil) pada perumahan Dinas KIMPRASWIL (Permukiman dan Prasarana Wilayah) di Propinsi D.I. Yogyakarta setelah berlakunya KMNA/KBPN No. 2 Tahun 1998 telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum, Hal ini terlihat sebagian besar PNS yang melakukan permohonan pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal tersebut sudah melaksanakan pendafttaran hak milik atas tanah dan diperoleh Sertipikat Hak Milik atas tanah, sehingga telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum.

5. Perbedaan antara skripsi yang ditulis oleh penulis Maria Prisilia diatas dengan penulis terlihat pada judul penelitian yang diteliti oleh penulis Maria Prisilia yaitu Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Di Perumahan Dinas Permukiman

Dan Prasarana Wilayah (Oleh Pegawai Negeri) Dalam Menjamin Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Setelah Berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 Di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sedangkan judul penulis yaitu Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Rumusan masalah dalam penelitian juga berbeda. Rumusan masalah yang diteliti oleh penulis Maria Prisilia diatas yaitu Apakah pemberian Hak milik atas tanah untuk rumah tinggal (oleh pegawai negeri) pada perumahan Dinas KIMPRASWIL (Permukiman dan Prasarana Wilayah) di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum setelah berlakunya KMNA/KBPN No. 2 Tahun 1998? Sedangkan permasalahan penelitian yang penulis rumuskan yaitu Bagaimana pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam rangka peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang? Selain mengenai judul dan rumusan masalah, perberdaan selanjutnya yaitu lokasi penelitian. Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis Maria Prisilia mengambil lokasi di Yogyakarta, sedangkan penulis mengambil lokasi penelitian di Kabupaten Magelang.

Pembanding kedua Penulisan Hukum/Skripsi oleh :

1. Identitas penulis

   Nama : Luh Ayu Swandari

   Fakultas : Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

2. Judul penelitian hukum/skripsi

   Pelaksanaan Perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Dengan Berlakunya KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 Di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali.

3. Rumusan masalah

   1) Bagaimana pelaksanaan atau proses perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas Tanah Negara untuk rumah tinggal menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan?

   2) Apakah kendala-kendala dalam perubahan (peningkatan) hak guna bangunan tersebut?

4. Hasil penelitian

   Pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal. Ke tiga puluh dua responden yang melakukan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal telah dikabulkan

sehingga ketiga puluh dua responden tersebut menjadi subyek hak milik atas tanah yang merupakan perubahan dari hak guna bangunan. Kendala-kendala yang dihadapi oleh para responden berkaitan dengan biaya tambahan yang dikeluarkan konsumen selain biaya rumah tinggal, waktu yang diperlukan lebih lama dari waktu yang telah ditentukan dan permohonan pengajuan kredit yang berbelit-belit.

Perbedaan antara skripsi yang ditulis oleh penulis diatas dengan penulis terlihat pada judul penelitian dimana judul penelitian uang dilakukan oleh penulis Luh Ayu Swandari mengenai Pelaksanaan Perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Dengan Berlakunya KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 Di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Penulis mengangkat judul mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Hak Atas Tanah Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Selanjutnya yang menjadi perbedaan yaitu rumusan masalah yang diteliti oleh penulis Luh Ayu Swandari diatas yaitu

1) Bagaimana pelaksanaan atau proses perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas Tanah Negara untuk rumah tinggal menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan?

2) Apakah kendala-kendala dalam perubahan (peningkatan) hak guna bangunan tersebut?

Sedangkan permasalahan penelitian yang penulis rumuskan yaitu Bagaimana pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam rangka peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabuapaten Magelang? dan Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis Luh Ayu Swandari mengambil lokasi di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali sedangkan penulis mengambil lokasi penelitian di Kabupaten Magelang.

Pembanding ketiga Penulisan Hukum/Skripsi :

1. Identitas penulis

   Nama : Lazarus Trias Cahyadi

   Fakultas : Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

2. Judul penelitian hukum/skripsi

   Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS Dan RS Di Perum Perumnas Purwomartani Kabupaten Sleman Dengan Berlakunya Keputusan Menteri Negara Agrarian/Kepala Bpn No.9 Tahun 1997.

3. Rumusan masalah

   Apakah pelaksanaan peningkatan status hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS di Perum Perumnas Purwomartani Kabupaten Sleman telah memberikan

kemudahan dalam hal pengurusan peningkkatannya berdasarkan Keputusan Meteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1997?

4. Hasil penelitian

   Pelakasanaan peningkatan status hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS di Perum Perumnas Purwomartani Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman telah memberikan kemudahan dalam hal pengurusan peningkatan status hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah dengan berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1997 yaitu dalam hal biaya pengurusan peningkatan status hak, persyaratan peningkatan status hak dan jangka waktu peningkatan status hak.

5. Perbedaan antara skripsi yang ditulis oleh penulis Lazarus Trias Cahyadi diatas dengan penulis terlihat pada judul dalam penelitian dimana penulis diatas mengenai Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS Dan RS Di Perum Perumnas Purwomartani Kabupaten Sleman Dengan Berlakunya Keputusan Menteri Negara Agrarian/Kepala BPN No.9 Tahun 1997, sedangkan penulis yaitu Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Selain judul, rumusan masalah yang diteliti oleh penulis Lazarus Trias Cahyadi

diatas yaitu Apakah pelaksanaan peningkatan status hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS di Perum Perumnas Purwomartani Kabupaten Sleman telah memberikan kemudahan dalam hal pengurusan peningkkatannya berdasarkan Keputusan Meteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1997? Sedangkan permasalahan penelitian yang penulis rumuskan yaitu Bagaimana pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam rangka peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang? dan Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis Lazarus Trias Cahyadi mengambil lokasi di Perum Perumnas Purwomartani Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman sedangkan penulis mengambil lokasi penelitian di Kabupaten Magelang.

F. Batasan Konsep

a. Hak Milik

Hak Milik diatur pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 20 sampai Pasal 27. Pengertian Hak Milik sendiri siatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mangingat ketentuan Pasal 6.

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya dalam Pasal 35 sampai Pasal 40. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak Guna Bangunan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah dalam Pasal 34 sampai Pasal 48.

c. Rumah Tinggal

Rumah tinggal diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

d. Perubahan Hak Atas Tanah

Perubahan hak atas tanah diatur di dalam Pasal 1 huruf b Keputusan Menteri Ngeara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) adalah Penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah negara dan sekaligus memeriksa tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik. Perubahan hak atas tanah dapat berupa penurunan hak atas tanah yaitu dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak akai sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agararia/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Selain penurunan hak adapun peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agararia/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

e. Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal telah diatur pada Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6

Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Keputusan menteri tersebut untuk menjamin pemilikan tanah dan rumah tinggal bagi warga negara Indonesia yang semula memiliki tanah Hak Guna Bangunan.

f. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, runag atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

g. Sertipikat

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam hal peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal maka obyek hak atas tanah di dalam sertipikat yang semula Hak Guna Bangunan akan dicoret dan berganti menjadi Hak Milik.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang obyek yang diteliti (sebagai data utama). Data primer untuk penelitian ini adalah keterangan dari para responden yang merupakan pemegang hak guna bangunan

untuk rumah tinggal di Kecamatan Mertoyudan dan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang serta narasumber yaitu aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dan Notaris & PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Magelang.

b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber.

   a) Bahan hukum primer adalah dokumen hukum yang memiliki daya mengikat bagi subyek hukum. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, peraturan kebijakan dan/atau perizinan, putusan lembaga peradilan, putusan lembaga penyelesaian sengketa, kontrak, Hukum Agama, Hukum Adat dan Hukum Internasional.

      Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan:

      1) Undang-Undang Dasar 1945
      2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria
      3) Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman

4) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)
5) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
6) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
8) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

9) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

10) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No.6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

11) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen hukum yang tidak memiliki daya mengikat bagi subyek hukum, terdiri atas :

(1) Pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, laporan hasil penelitian, surat kabar, majalah ilmiah.

(2) Internet

(3) Kamus.

3. Metode Pengumpulan Data

1) Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan:

a) Wawancara

Suatu metode pengumpulan data primer yang dilakukan kepada narasumber tentang obyek yang diteliti berdasarkan pedoman wawancara yang telah disusun sebelumnya. Tujuan wawancara adalah untuk memperoleh data primer.

b) Kuesioner

Suatu metode pengumpulan data primer yang dilakukan dengan cara membagikan daftar pertanyaan secara terbuka sehingga responden dapat menjawab sesuai dengan keadaaannya maupun tertutup dengan jawaban yang sudah disediakan oleh penulis.[11]

[11] Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar Penulisan Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm.238

2) Untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

4. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian penulis dilakukan di Kabupaten Magelang. Kabupaten Magelang terdiri dari 21 (dua puluh satu) kecamatan. Dari 21 kecamatan tersebut diambil dua kecamatan yaitu Kecamatan Mertoyudan dan Kecamatan Muntilan. Dua kecamatan tersebut ditentukan secara *purposive sampling*, yaitu penentuan sampel yang didasarkan berdasarkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi didalam memilih unsur-unsur dari sampel [12] dimana dalam dua kecamatan tersebut terdapat perumahan yang di bangun oleh sebuah developer. Kedua kecamatan tersebut adalah Kecamatan Mertoyudan dan Kecamatan Muntilan. Kecamatan Mertoyudan terdiri dari 12 (dua belas) desa yang terdiri dari Desa Banjarnegoro, Desa Banyurojo, Desa Bondowoso, Desa Bulurejo, Desa Danurejo, Desa Deyanagan, Desa Donorojo, Desa Jogonegoro, Desa Kalinegoro, Desa Mertoyudan, Desa Pasuruhan, Desa Sukorejo, dan 1 (satu) kelurahan yaitu Kelurahan Sumberrejo. Dari 12 (dua belas) desa dan 1 (satu) kelurahan tersebut semuanya terdapat perumahan namun hanya satu desa yang memenuhi unsur dari pemilihan lokasi penelitian dengan metode *purposive sampling* dimana unsur tersebut

[12] *Ibid.,* hlm. 196.

adalah perumahan yang dibangun oleh developer, perumahan yang masih terus berkembang (masih terdapat pembangunan), dan dibangun tahun 2000. Oleh karena itu terdapat satu perumahan yang ada pada Desa Mertoyudan yaitu Perumahan Bumi Prayudan Estate yang memenuhi unsur tersebut.

Kecamatan Muntilan terdiri dari 14 (empat belas) desa yang terdiri dari Desa Adikarto, Desa Congkrang, Desa Gondosuli, Desa Gunungpring, Desa Keji, Desa Menayu, Desa Muntilan, Desa Ngawen, Desa Pucungrejo, Desa Sedayu, Desa Sokorini, Desa Sriwedari, Desa Tamanagung, dan Desa Tanjung. Dari 14 (empat belas) desa tersebut terdapat 3 (tiga) desa yang terdapat perumahan yaitu Desa Muntilan, Desa Sedayu, dan Desa Tamanangung. Namun dari 3 (tiga) desa tersebut hanya ada satu desa yaitu Desa Sedayu yang memenuhi unsur dari pemilihan lokasi secara *purposive sampling* yaitu perumahan yang dibangun oleh developer, perumahan baru (dibangun pada tahun 2017). Oleh karena itu terdapat satu perumahan yang sesuai dengan kriteria tersebut yaitu Perumahan Harmoni Residence.

5. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama. Pemilihan populasi dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling.* Adapun syarat-syarat untuk menjadi populasi dalam

penelitian ini adalah Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Perumahan Bumi Prayudan Estate yang berada di Desa Mertoyudan Kecamatan Mertoyudan, merupakan pemilik atas rumah tersebut, telah melakukan peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, dan merupakan pemilik pertama atas rumah tinggal maupun karena jual beli. Dari syarat tersebut ditemukan 50 pemilik rumah tinggal yang sesuai dan memenuhi syarat-syarat pada *purposive sampling*.

Pengambilan populasi pada Kecamatan Muntilan juga sama dengan menggunakan metode *purposive* sampling yaitu harus memenuhi syarat Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Perumahan Harmoni Residence Desa Sedayu Kecamatan Muntilan, merupakan pemilik atas rumah tersebut, telah melakukan peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, dan merupakan pemilik pertama atas rumah tinggal maupun karena jual beli. Dari syarat penentuan populasi tersebut ditemukan 10 pemilik rumah tinggal yang sesuai dengan syarat pada pemilihan populasi secara *purposive sampling*.

6. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Sampel dalam penelitian ini diambil sebesar 20% dari populasi yaitu 10 pemegang rumah tinggal pada Perumahan Bumi Prayudan Estate dan 2 pemegang rumah tinggal pada Perumahan Harmoni Residence.

7. Responden

Responden adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Responden dalam penelitian ini adalah 12 orang secara *purposive sampling* yaitu pemilik rumah tinggal yang telah melakukan peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Perumahan Bumi Prayudan Estate dan Perumahan Harmoni Residence.

Namun pada saat kuesioner telah diberikan terdapat 2 dari 10 responden dari Perumahan Bumi Prayudan Estate belum melakukan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Untuk Perumahan Harmoni Residence Muntilan 2 responden telah meningkatkan rumah tinggal mereka menjadi Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Maka responden dalam penelitian ini berjumlah 10 orang dimana 8 pada Perumahan Bumi Prayudan Estate dan 2 pada Perumahan Harmoni Residence.

8. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi atau keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi yang diperoleh dari responden. Narasumber untuk melengkapi data dalam penelitian ini yaitu

1) Bapak Waluyo A.Ptnh selaku Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang

2) Bapak Muhammad Wildan Nafi, S.H., M.Kn., selaku Notaris & PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Magelang

9. Analisis Data

1) Data primer, berupa data kualitatif (berupa: pendapat, keterangan atau penjelasan dari responden dan data lain yang tidak dapat dikuantitatifkan) maupun data kuantitatif (berupa: pendapat, keterangan atau penjelasan dari responden dan data lain yang dapat dikuantitatifkan dalam bentuk tabel, diagram atau grafik), dideskripsikan atau dipaparkan dengan menggunakan kalimat yang menjelaskan tentang data tersebut.
2) Data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dideskripsikan atau dipaparkan dengan menggunakan kalimat yang menjelaskan tentang data tersebut.
3) Data primer maupun data sekunder kemudian dianalisis, yaitu dengan memberikan interpretasi atau memberikan makna dengan argumentasi hukum. Analisis data dalam penelitian dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu analisis dengan ukuran-ukuran kualitatif yang diperoleh dari berbagai sumber dengan merangkai, menyusun, dan memahami hubungan dengan data. Hal yang perlu dipertimbangkan dalam melakukan analisis data adalah adanya kecenderungan, kesesuaian, disharmoni, atau inkonsistensi.

4) Berdasarkan analisis data tersebut kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dengan metode penalaran/berpikir induktif yaitu pengambilan kesimpulan yang dimulai dari sampel-sampel dalam penelitian. Kesimpulan ditarik dari khusus ke umum sehingga ciri-ciri umum dari sampel-sampel tersebut dijadikan simpulan

H. Sistematika Skripsi

BAB I : Pendahuluan, bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitiaan, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : Pembahasan, bab ini berisi mengenai tinjauan tentang Hak Milik, tinjauan tentang Hak Guna Bangunan, Tinjauan tentang peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal, dan hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

BAB III : Penutup, bab ini meliputi kesimpulan dari jawaban rumusan masalah dan saran bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dalam pelaksanaan kegiatan peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal.