

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah sarana yang sangat penting bagi masyarakat untuk membantu kegiatan hidup dan penghidupan kebutuhan manusia. Tanah merupakan bagian kerak bumi yang didalamnya terkandung atas mineral dan bahan organik. Tanah merupakan lapisan yang terdapat dalam permukaan bumi yang dapat berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembang tumbuhan dan sebagai penopang tanaman sehingga bisa menyuplai kebutuhan air dan udara untuk makhluk hidup disekitarnya¹. Pada Negara Indonesia yang disebut Negara agraris tanah merupakan factor terpenting dalam melakukan kegiatan produksi karena sangat berguna untuk kesejahteraan hidup warga Negara yang bersangkutan. Paling sedikit ada beberapa kebutuhan inti manusia yang sangat memerlukan tanah. Pertama adalah tanah sebagai sumber pendorong ekonomi manusia. Kedua, adalah tanah menjadi tempat tinggal manusia seperti rumah atau bangunan. Ketiga, tanah bisa dialihfungsikan sebagai area pemakaman setempat. warga Negara Indonesia sangat penting untuk menjamin hak atas tanah terhadap rumah atau tempat tinggal mereka.

¹ Lailatul, Mukaromah, *Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak milik untuk Rumah Tinggal di Perumahan Puncak Gading Kabupatenn Demak, Arena Hukum*, diakses pada tahun 2006, doi: <http://lib.unnes.ac.id/6299/1/3820.pdf>

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bahwa: “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Azas penguasaan oleh negara ini kemudian dalam UUPA diatur yaitu dalam Pasal 2. Pasal 2 UUPA menentukan bahwa Negara memiliki hak untuk menguasai. Menguasai dalam hal ini bukan berarti “memiliki” semua tanah. Jadi tidak perlu, bahwa Bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat, Negara bertindak selaku Badan Penguasa, bukan sebagai pemilik. Berdasarkan hak menguasai tersebut Pasal 2 ayat (2) menentukan bahwa negara memiliki wewenang salah satunya untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada perorangan maupun kepada badan hukum. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan dan permukiman untuk rumah (papan), di samping kebutuhan sandang dan pangan, yang merupakan pokok bagi setiap warga negara Indonesia. Kebutuhan papan diartikan sebagai kebutuhan akan perumahan untuk rumah tinggal. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal telah menyulitkan masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mendorong kondisi sosial ekonomi keluarga mereka, maka untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi masyarakat pemerintah perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal. Dalam UUPA dimuat Pasal 4 ayat (1) yaitu

perseorangan mempunyai hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik perseorangan atau bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum. Tanah-tanah yang terdapat di perumahan dikelola oleh pengembang perusahaan yang mempunyai status yang disebut sebagai Hak Guna Bangunan. Berdasarkan Pasal 36 UUPA jo Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, subjek Hak Guna Bangunan adalah:

1. warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia;
2. berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia);
3. perusahaan PMA yang memerlukan tanah untuk keperluan emplasemen, bangunan pabrik.

Developer merupakan badan hukum maka tanah yang dibangun oleh developer untuk rumah tinggal merupakan tanah Hak Guna Bangunan karena suatu badan hukum tidak boleh mempunyai Hak Milik². Dalam menjamin pemilikan rumah tinggal bagi masyarakat pemerintah perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal. Hal ini telah diwujudkan dengan dikeluarkannya KMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberiaan Hak Milik atas Tanah untuk RSS dan RS yang kemudian diubah dengan KMNA/KBPN Nomor 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1998. Dikeluarnya KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal dengan pertimbangan bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia setelah pangan.

² Dhaniswara K. Harjono, 2016 *Hukum Properti* (Jakarta: PPHBI) hlm. 91

Dengan adanya KMNA/KBPN tersebut diharapkan masyarakat pemegang Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal dapat meningkatkan Hak Guna Bangunan mereka menjadi Hak Milik.

KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 dapat memudahkan pemilik rumah tinggal yang berada di kompleks perumahan yang dibangun oleh developer. Bagi warga Negara Indonesia yang mempunyai tanah atas Hak Guna Bangunan atas rumah tinggal mendapat kemudahan untuk memperoleh Hak Milik atas tanah tersebut. Pemerintah berusaha untuk memberi kemudahan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) untuk memiliki tanah dengan Hak Milik untuk rumah tinggal terutama bagi masyarakat yang merupakan golongan ekonomi lemah. Masyarakat yang mempunyai golongan ekonomi lemah dapat mempunyai kepastian hukum atas kepemilikan Hak Milik atas Rumah Tinggal.³ Setelah dibuatnya, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998 terdapatnya perubahan tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal perseorangan tidak lebih dari 5 bidang tanah dengan adanya ketentuan baru untuk rumah tinggal yang memiliki luas tanahnya hanya sampai 600m² atau kurang. Pejabat yang berwenang memberikan keputusan perubahan hak ini kepada pemohon adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Pemohon mengajukan pemberian hak milik yang luas tanahnya lebih dari 600m² sampai dengan 5000m². Setelah adanya perbaharuan Peraturan Menteri Negara/Agraria / Kepala

³ Perangin-angin, Efendi, 1989, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum* (Jakarta : Rajawali) hlm.90

Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 dalam PMNA/KBPN pemberian Hak Milik dari perubahan Hak Guna Bangunan ini dapat diberikan haknya kepada pemohon yang dilakukan oleh pejabat berwenang sesuai dengan tingkatan kewenangannya masing-masing dengan luas tanah yang berbeda-beda. Jika pemohon mengajukan pergantian hak dengan luas tanah 600m² s/d 2000m² maka pejabat yang berwenang menangani adalah kewenangan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya. Luas tanah 2000m² s/d 5000m² maka pejabat yang berwenang menangani pergantian haknya adalah kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Peraturan Menteri Negara/ Agraria/ Kepala Badan Pertanahan nasional tersebut dapat menciptakan kehidupan ekonomi masyarakat yang lebih baik dari sebelumnya sehingga dapat berkerja sama dengan bank Negara⁴.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut memudahkan masyarakat yang ekonomi lemah untuk memperoleh tanah beserta rumah tinggal melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sangat bermanfaat bagi Warga Negara Indonesia (WNI) yang membutuhkannya. Sedangkan bagi WNI yang tinggal diperumahan yang mempunyai Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal mendapat kemudahan dalam melakukan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik mempunyai persyaratan tertentu, perubahan hak tersebut hanya bisa di lakukan terhadap bangunan dan

⁴ Atik, Wianti Peningkatan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, *Arena Hukum* Vol. 3 No. 2, diakses November 2020, doi: <https://journal.untar.ac.id/index.php/baktimas/article/view/9464/6647>

rumah tinggal saja. Tidak bisa digunakan untuk tujuan lain yaitu misalnya untuk pertambangan, pertanian, perkebunan, pertambangan dan lain sejenisnya⁵. Masa berlaku Hak Guna Bangunan ini pun ada batasnya hanya 30 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan kalau sudah jangka perpanjangan waktu Hak guna Bangunan berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan perbaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama sepanjang menjadapat persetujuan dari pemerintah. Akan tetapi dengan adanya kebijakan tersebut, masih banyak sebagian masyarakat yang tidak mengetahui akan hal tersebut. Masih sebagian kecil masyarakat yang memiliki rumah tinggal yang masih mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak melakukan peralihan menjadi Hak Milik. Tidak hanya persyaratanya yang sulit yang membuat sebagian masyarakat yang kurang paham sehingga, masih terdapat beberapa masyarakat yang masih mempunyai kepemilikan Rumah Tinggal yang diberikan oleh Negara dengan Hak Guna Bangunan mereka masih belum melakukan perubahan Haknya menjadi Hak Milik.

Berdasarkan data dilapangan bahwa sudah terdapat banyak warga di Kecamatan Muntilan Sebagian besar sudah mengubah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang sebesar 28,61 mempunyai 14 Desa/ Kelurahan. Penelitian dilakukan didua kelurahan yaitu Kelurahan Muntilan dan Kelurahan Sedayu. Dikelurahan Muntilan terdapat

⁵ Fitriawan, Sayuti, *Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik (HM) untuk Rumah Tinggal yang di bebani Hak Tanggungan, Arena Hukum*, diakses pada tahun 2012, doi: <https://media.neliti.com/media/publications/34828-ID-hambatan-dalam-pelaksanaan-peningkatan-hak-guna-bangunan-hgb-menjadi-hak-milik-h.pdf>

dua perumahan yang dibangun oleh developer Perumahan Wonolelo dan Perumahan Semampir Baru. Di Kelurahan Muntilan melakukan penelitian di Perumahan wonolelo. Di Kelurahan Sedayu hanya terdapat satu perumahan yaitu Perumahan Harmonie Residence. Dua perumahan ini sangat berbeda., Perumahan Harmonie Residence merupakan jenis rumah komersial dan Perumahan Wonolelo merupakan jenis rumah umum. Pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal menjadi Hak Milik di Perumahan Harmonie Residence mayoritas menggunakan melalui developer kemudian diserahkan kepada PPAT, sedangkan di Perumahan Wonolelo mayoritas langsung mengumpulkan berkas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Di Perumahan Wonolelo dan di Perumahan Harmonie Residence masih banyak yang belum melakukan pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal menjadi Hak Milik. Oleh karna itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan perubahan HakGuna Bangunan untuk Rumah Tinggal menjadi Hak Milik di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini Apakah pelaksanaan perubahan (peningkatan) Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang sesuai dengan peraturan KMNA/KBPN Nomor 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pelaksanaan perubahan (peningkatan) Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang sesuai dengan KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis yaitu untuk berkontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan Hukum Pertanahan pada khususnya,
2. Manfaat Praktis dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang, khususnya Badan Pertanahan Kabupaten Magelang agar hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kajian sehingga dalam melaksanakan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik bisa dilaksanakan dengan lebih baik.
 - b. Bagi masyarakat pada umum pemegang Hak Guna Bangunan yang belum melakukan perubahan menjadi Hak milik rumah tinggal, penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan menambah pengetahuan terkait dengan Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Magelang.

E. Keaslian Penelitian

1 a. Judul Penelitian : Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal yang di bebani Hak Tanggungan

b. Identitas

1) Nama : Ade Fitriawan Sayuti

2) Fakultas : Fakultas Hukum

3) Universitas : Universitas Brawijaya Malang

4) Tahun : 2012

c. Rumusan Masalah : 1) Mengapa terdapat hambatan dalam pelaksanaan status hak atas tanah Hak Guna Bangunan yang dibebani tanggungan menjadi hak milik di kota Balikpapan?

2) Bagaimana upaya yang telah dan akan dilakukan oleh debitur dalam peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di kota Balikpapan?

d. Hasil Penelitian : 1) Pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik di Kota Balikpapan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Pada prakteknya masih terjadi hambatan-hambatan yang menyebabkan tidak dapat dilakukan proses peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik, pihak kreditor selaku pemegang hak tanggungan tidak mengizinkan debitur untuk melakukan permohonan perubahan hak

tersebut. Karena pihak kreditur beranggapan bahwa jaminan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang diberikan kepada pihak kreditur, selama ditingkatkannya hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitur, dirasa tidak cukup menjadi jaminan bagi pihak kreditur.

- 2) Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur dalam peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik di kota Balikpapan. Bilamana debitur ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, caranya dengan melakukan pelunasan terlebih dahulu atas hutangnya terhadap kreditur. Alternatif lain debitur dapat memberikan jaminan tambahan (baik berupa jaminan kebendaan secara Fidusia, Gadai,

maupun Hipotik) selain daripada surat kuasa membebaskan hak tanggungan, yang senilai dengan hak tanggungan semula, selama debitur melakukan proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

Perbandingan penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan diatas karena penelitian diatas membahas mengenai Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal yang di bebani Hak Tanggungan, Sedangkan penelitian yang penulis lakukan adalah membahas mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal.

2. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik atas Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang

b. Identitas

- 1) Nama : Widiyanti
- 2) Fakultas : Fakultas Hukum
- 3) Universitas : Universitas Negeri 1 Semarang
- 4) Tahun : 2006

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimanakah Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan atas rumah tinggal menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

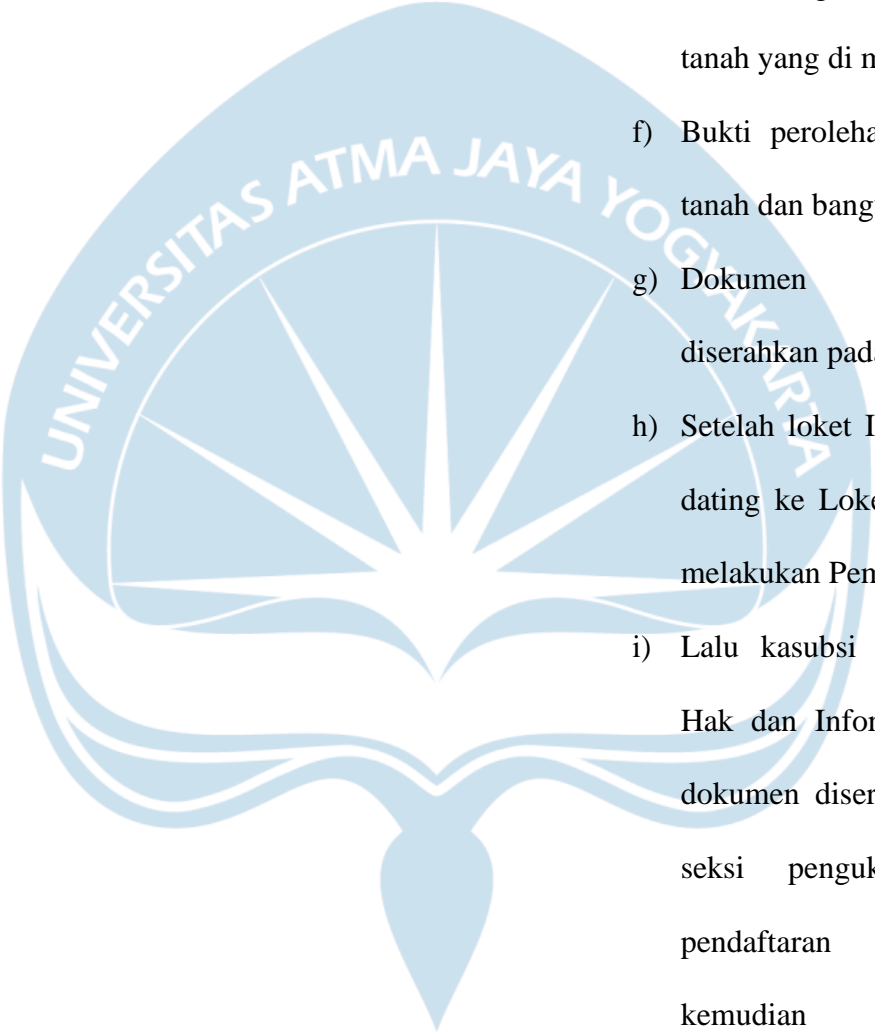
2) Kendala-kendala apa saja yang di hadapi dalam rangka perubahan dari Hak Guna bangunan Menjadi Hak milik tersebut?

d. Hasil Penelitian : 1) Dalam Proses Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut menurut kantor pertanahan Kota Semarang:

a) Pemohonn 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 sesuai dengan kepemilikan tanah yang di mohon
 - f) Bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan
 - g) Dokumen lengkap diserahkan pada loket III
 - h) Setelah loket III pemohon datang ke Locket IV untuk melakukan Pembayaran
 - i) Lalu kasubsi pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) dokumen diserahkan pada seksi pengukuran dan pendaftaran tanah kemudian diserahkan kepada kepala kantor pertanahan.
 - j) Setelah disetujui Kasusbsi pendaftar Hak dan Informasi (PHI) dokumen

diserahkan pada seksi pengukuran dan pendaftaran tanah kemudian diserahkan kepada kantor pertanahan.

- 2) Kendala-kendal yang di hadapi masyarakat bahwa masyarakat belum semua masyarakat kota semarang memegang sertipikat aslinya. Dan Hak Milik untuk rumah tinggal diberikan kepada tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.

Perbandingan penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan diatas karena penelitian diatas membahas mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik atas Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Sedangkan penelitian yang penulis lakukan adalah membahas mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang

3. a. Judul Penelitian : Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal yang di bebani Hak Tanggungan
- b. Identitas
- 1) Nama : Luh Ayu Swandari
 - 2) Fakultas : Fakultas Hukum
 - 3) Universitas : Universitas Atmajaya Yogyakarta
 - 4) Tahun : 2013
- c. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas tersebut, fokus permasalahan lahan yang akan dikaji oleh penulis dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:
- 3) Bagaimana pelaksanaan atau proses perubahan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik di Kabupaten Tabanan?
 - 4) Apakah Kendala-kendala dalam perubahan Hak Guna Bangunan tersebut?
- d. Hasil Penelitian : 1) 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 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.

- 2) Kendala-kendala yang 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.

Perbandingan Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan diatas karena penelitian diatas membahas mengenai Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah. Tinggal yang di bebani Hak Tanggungan, Sedangkan penelitian yang penulis lakukan adalah membahas mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal.

B. Batasan Konsep

1. Pengertian Hak Guna Bangunan yaitu Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. (Pasal 35 UUPA tentang Hak Guna Bangunan)
2. Hak Milik adalah Hak Turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mengikat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Yang dimaksud dengan turun-temurun artinya adalah Hak Milik atas tanah tetap ada selama pemiliknya masih hidup, dan apabila pemiliknya meninggal dunia Hak Milik dapat di wariskan kepada ahli waris yangmemiliki syarat sebagai subjek Hak Milik. (Pasal 20 ayat (1) UUPA tentang Hak Milik)
3. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembina keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman)

4. Kepastian status penguasaan Rumah sebagaimana dimaksud pada pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas: (PP 12 Tahun 2021 Pasal 23 tentang Kepastian status penguasaan rumah)
 1. status sertipikat Hak Milik, sertipikat Hak Guna Bangunan, dan sertipikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan
 2. sertipikat Hak Milik satuan Rumah susun atau sertipikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah susun untuk Rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah Daerah kabupaten/kota atau pemerintah Daerah provinsi khusus untuk provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang tidak memenuhi syarat untuk diproses menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah dan Keputusan ini, diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan

Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 jo Nomor 5 Tahun 1973.
(KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998)

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang 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

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data pendukung dalam penelitian ini terdiri dari

1) Bahan Hukum Primer:

- a) UUPA
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah

Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan
Menjadi Hak Milik.

- d) KMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana
- e) KMNA/KBPN Nomor 6 tahun 1998 tentang pemberian kepada perseorangan Hak Milik atas rumah tinggal

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa fakta hukum, doktrin, asas-asas hukum dalam literature, jurnal, hasil penelitian, dokumen, surat kabar, internet dan majalah ilmiah.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan;

a. Wawancara

Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yaitu melalui wawancara secara langsung kepada narasumber yang telah ditentukan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan disusun secara terstruktur mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang. Pertanyaan-Pertanyaan tersebut bersifat terbuka dan yang berarti jawabannya belum diketahui oleh peneliti.

b. Kuesioner

Pertanyaan kepada responden berdasarkan kuisisioner yang telah disusun sebelumnya tentang Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang. dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang bersifat terbuka maupun tertutup.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau wilayah terjadinya permasalahan hukum yang diteliti⁶. Penelitian dilakukan di Kabupaten Magelang. Di Kabupaten Magelang terdapat 21 kecamatan. Di 21 kecamatan tersebut terdapat perumahan yang dibangun oleh developer. Dari 21 kecamatan tersebut dipilih secara random yaitu Kecamatan Muntilan. Di Kecamatan Muntilan terdapat 14 desa/ kelurahan. Di 14 kelurahan tersebut terdapat perumahan yang di bangun oleh developer. Diambil secara random dua kelurahan yaitu Kelurahan Muntilan dan Kelurahan Sedayu. Di Kelurahan Muntilan terdapat dua perumahan yang dibangun oleh developer. Dari dua perumahan tersebut diambil satu perumahan secara random yaitu Perumahan Wonolelo. Di Kelurahan Sedayu terdapat satu perumahan yaitu Perumahan Harmonie Residence.

⁶ Ishag ,2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, hlm.71

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek dengan ciri yang sama (homogenitas). Populasi dapat berupa himpunan orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama⁷. Dalam suatu penelitian tidak harus meneliti semua objek (populasi) tetapi cukup diambil Sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel dengan disertai argumentasi⁸. Populasi dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Milik di Perumahan Wonolelo dan Perumahan Harmonie Residence yang sebelumnya adalah pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah negara untuk Rumah Tinggal. Di Perumahan Wonolelo pemegang Hak Milik berjumlah 132 orang dan di Perumahan Harmonie Residence pemegang Hak Milik berjumlah 35 orang.

6. Sampel

Sample merupakan bagian dari populasi. Sample penelitian ini diambil 10% dari populasi untuk di Perumahan Wonolelo dan 15% dari populasi untuk di Perumahan Harmonie Residence yaitu pemegang Hak Guna Bangunan yang sudah melakukan perubahan (peningkatan) HakGuna Bangunan untuk Rumah Tinggal menjadi Hak Milik.

7. Responden

Responden adalah subjek yang memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti⁹.

⁷ Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Sosial Politic Genius, Makasar, hlm.158

⁸ Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Sosial Politic Genius, Makasar, hlm.157

⁹ Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Sosial Politic Genius, Makasar, hlm.159

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Guna Bangunan yang sudah melakukan perubahan (peningkatan) Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Perumahan Wonolelo dan Perumahan Harmonie Residence yang dapat di hubungi. Responden dalam penelitian ini berjumlah 13 orang pemilik rumah di Perumahan Wonolelo dan 5 orang pemilik rumah di Perumahan Harmonie Residence.

8. Narasumber

Seseorang yang karena jabatannya, profeso maupun keahliannya meberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi data dari responden, Nara sumber dalam penelitian ini adalah Bapak Waluyo, A.Ptnh Kasi Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

9. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang dikumpulkan secara sistematis sehinga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti. ¹⁰Metode berfikir yang digunakan untuk menarik kesimpulan adalah metode berfikir induktif, yaitu cara berfikir yang berasal dari pengetahuan yang bersifat khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.

¹⁰ Ishag ,2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, hlm. 252

G. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi

BAB II PEMBAHASAN

Bab ini membahas tinjauan tentang Hak Guna Bangunan, Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Rumah Tinggal berdasarkan Undang-undang Perumahan atau Pemukiman berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011, dan hasil penelitian.

BAB III PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran

H. Hambatan Penelitian

1. Lokasi yang tidak memungkinkan untuk melakukan penelitian karena di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang masih merupakan zona merah covid-19

2. Responden

Ada 132 pemilik rumah di perumahan wonolelo dan 35 pemilik rumah di perumahan Harmonie Residence yang sudah melakukan pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah negara yang sulit ditemui sehingga penulis hanya menemui 13 pemilik rumah di perumahan Wonolelo dan 5 pemilik rumah di perumahan Harmonie Residence.