

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**



Diajukan oleh :

LUH AYU SWANDARI

N P M : 090510168

Program studi : Ilmu Hukum

Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2013

HALAMAN PERSETUJUAN

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**



Diajukan oleh :

LUH AYU SWANDARI

N P M : 090510168
Program studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Dosen Pembimbing I

Dr.V.Hari Supriyanto, SH.M.Hum

Tanggal : 18 Oktober 2013

Tanda tangan:

Dosen Pembimbing II

Maria Hutapea, SH.M.Hum.

Tanggal : 19 Oktober 2013

Tanda tangan:

**HALAMAN PENGESAHAN
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**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari	: Jumat
Tanggal	: 15 November 2013
Tempat	: Ruang Dosen Fakultas Hukum

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. V Hari Supriyanto, S.H.,M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea S.H.,M.Hum.

Anggota : SW. Endah Cahyowati, S.H.,MS.

Tanda Tangan

Mengesahkan

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dr. Ari Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

HUKUM

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“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 menyadari bahwa tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka Penulisan Hukum/Skripsi ini tidak dapat terselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Rogatianus Maryatmo, M.A., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr.Y Sari Murti Widiyastuti, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. V Hari Supriyanto, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Skripsi ini.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Skripsi ini.
5. Bapak Ibu dosen yang telah memberikan ilmu dan staff tata usaha serta perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu dalam hal administrasi kepada penulis.

6. Bapak I Gusti Kade Oka, SH dan Made Wiryasa SH., Mkn., yang telah banyak memberikan informasi mengenai Skripsi ini.
7. Kepala Badan Pusat Statistik dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan yang telah memberikan informasi mengenai Skripsi ini.
8. Masyarakat di perumahan Graha Candra Asri dan perumahan Candra Buana Asri yang telah banyak memberikan informasi kepada penulis.

Penulis sadar bahwa Skripsi ini masih jauh dari sempurna dan perlu terus dibenahi untuk hasil yang lebih baik. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat penulis harapkan sebagai masukan dan kesempurnaan Skripsi ini.

Pada akhirnya, semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 15 November 2013

Penulis

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis persembahkan skripsi ini kepada

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat berlimpah dalam proses penyusunan sampai saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Orang tua tercinta Gede Widiada dan Putu Eni Purniawati atas doa dan dukungannya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. adik-adik saya Kadek Ari Werdaya, Komang Astri Safitri dan Ketut Aulia Vista Dilia yang selalu memberikan dukungan dan semangat dari penyusunan sampai selesai Skripsi ini.
2. Christine Ingrid, Cicilia Laury Lintong dan Putu Ika Swantari yang selalu menemani dan memberi dukungan serta semangat dari penyusunan sampai penyelesaian penulisan Hukum/Skripsi ini.
3. Kadek Juliardana Tusan yang selalu memberikan semangat dan dukungan dari penyusunan sampai penyelesaian Penulisan Hukum/Skripsi ini.
4. Keluarga, teman-teman dan semua pihak yang tidak dapat disebut satu persatu.
5. teman-teman seperjuangan dalam mengerjakan skripsi yaitu susi margaretha, kak aisyah, vani, via, winda, adit, kak made, kak diyana, kak desy.
6. semua orang yang sudah member bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyusunan sampai selesainya skripsi ini.

ABSTRACT

The title of this legal writing is “The Implementation of Alteration (improvement) of Right to Build into Ownership Right on Land for Housing by the Enforcement of KMNA/KBPN Number 6 of 1998 in Tabanan Subdistrict Bali Regency”. Right to Build on housing brings difficulties for low economy society or low income society. The problem is how the implementation of alteration (improvement) of right to build on state land for housing into ownership right in Tabanan Regency and what are the barriers in alteration (improvement) of the right.

The type of this research conducted was empirical legal research. Data source was gained from primary data and completed by secondary data and also tertiary data. Data collection was conducted by conducted interview to 32 respondents and five source persons. The research was in Tabanan Regency and two selected subdistricts randomly sampling i.e. Tabanan and Kerambitan Subdistricts. The population totalled 164 persons were the holders of right to build in Tabanan Regency who bought houses by using facility of KPR-BTN. Sample was taken 20% from the population. The data was then analyzed qualitatively. The conclusion was draw using inductive reasoning method.

The alteration (improvement) of right to build on housing was conducted without changing the blank. When the application of proposal credit was finished initially then continued with the process of application of alteration (improvement) of right to build in Land Office of Tabanan Regency. Land certificate of ownership right was conveyed to BTN as guarantee and will be returned to the owners after the credit has been amortized. The barriers faced in process of implementation of alteration (improvement) of rights to build on settlement house relates to the conditions of fee and period.

Keywords : Alteration of Right, The Right to Build, Ownership Right, Housing

DAFTAR ISI

	HALAMAN
JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian.....	11
F. Batasan Konsep	18
G. Metode Penelitian.....	19
1) Jenis Penelitian.....	19
2) Sumber Data.....	19
3) Metode Pengumpulan data.....	22

4) Lokasi Penelitian.....	23
5) Populasi dan Sampel.....	23
6) Responden dan Narasumber.....	24
7) Analisis Data	25
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan.....	26
1. Pengertian hak guna bangunan.....	26
2. Subyek hak guna bangunan.....	27
3. Terjadinya hak guna bangunan.....	28
4. Peralihan hak guna bangunan.....	31
5. Pendaftaran hak guna bangunan.....	32
6. Hapusnya hak guna bangunan.....	34
B. Tinjauan tentang Hak Milik.....	35
1. Pengertian hak milik.....	35
2. Subyek hak milik.....	36
3. Terjadinya hak milik.....	37
4. Peralihan hak milik.....	41
5. Pendaftaran hak milik.....	42
6. Hapusnya hak milik.....	44
C. Tinjauan tentang Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal Berdasarkan KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998.....	46
1. Persyaratan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi	

Hak Milik.....	46
2. Proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal	48
D. Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	49
1. Monografi lokasi penelitian.....	49
2. Identitas Responden.....	51
3. Pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Tabanan.....	54
a) Persyaratan dalam perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik berdasarkan KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998.....	55
b) Proses perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Tabanan.....	60
4. Kendala dalam melakukan proses perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik atas rumah tinggal di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali	63
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Usia Responden

Tabel 2 : Perbedaan Tanpa Ganti Blanko dan Ganti Blanko



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Ijin Riset/Penelitian.

Lampiran 2 : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika 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, 15 November 2013

Yang menyatakan,

Penulis