

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 Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut UUDNRI 1945).¹ 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.

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”².

Yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat di haki oleh setiap orang atau badan hukum.³

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

² Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 3.

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁴ Hal tersebut sesuai dengan amanah Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Pelaksanaan hukum agraria didasarkan atas kebijaksanaan baru dengan memakai tafsir yang baru pula sesuai dengan jiwa Pancasila dan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.⁵ Tanah sebagai sumber daya agraria adalah yang paling banyak dimanfaatkan oleh manusia. Selain itu Peraturan Perundang-Undangan mengenai tanah adalah yang paling banyak dibandingkan peraturan sumber daya agraria lainnya.⁶

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 mahalnya harga tanah dan biaya pengurusan surat-surat hak kepemilikan tanah atau sertipikat hak milik sebagai tempat tinggal, selain itu dikarenakan kesadaran hukum masyarakat masih kurang terhadap pengurusan peningkatan hak milik atas tanah. Tanah merupakan sarana

⁴ Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁵ Bernhard limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012, hlm 199.

⁶ Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana Pranadamedia Group, Jakarta, 2017, hlm 5.

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 sertipikat hak milik tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak milik atas tanahnya.

Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) adalah kewenangan yang diberikan oleh pemerintah atau suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan sebuah lahan yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya dan dapat diperpanjang kembali sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.⁷

Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) adalah jenis sertifikat yang pemegangnya memiliki kekuasaan penuh sebagai pemilik dari lahan di sebuah kawasan dengan luas tertentu yang tercantum dalam surat dengan waktu yang tidak terbatas. Dengan demikian, pemegang sertipikat yang tercantum dalam surat menjadi pemilik seutuhnya tanpa adanya campur tangan dan kemungkinan kepemilikan bagi pihak lain.

Perbedaan Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Guna Bangunan dapat dilihat dari tingkat kuasa dan jangka waktu kepemilikannya. Sertipikat Hak Milik dapat diwariskan dan tidak memiliki batasan waktu kepemilikan sedangkan sertipikat Hak Guna Bangunan memiliki batasan waktu dan diperkenankan untuk diperpanjang masa penggunaannya. Sertipikat Hak Milik bisa digunakan untuk jaminan kepada lembaga keuangan jika ingin mengajukan kredit hal ini berbeda

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

jika hanya memiliki sertipikat Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu, bila bertekad untuk menetap di bangunan dan tanah dalam jangka waktu lama atau berencana untuk investasi jangka panjang, sebaiknya membeli properti yang berstatus Sertipikat Hak Milik.⁸

Hak guna bangunan memiliki kekuatan hukum yang lebih rendah dari hak milik. Hak guna bangunan memiliki keterbatasan dalam jangka waktu yang pada suatu saat akan berakhir. Hal ini terkandung dalam Pasal 35 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), sehingga para pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan harus memperpanjang lagi jangka waktunya, namun hal tersebut kurang efisien karena prosesnya yang panjang dan lama dengan biaya yang terhitung tidak sedikit.⁹

Berbeda dengan hak milik yang mempunyai sifat turun-temurun, terkuat, terpenuh, serta memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibanding dengan hak guna bangunan, sehingga pemegang hak milik sudah tidak perlu lagi memperpanjang jangka waktu hak atas tanahnya. Meningkatnya kebutuhan masyarakat menyebabkan para pemegang hak guna bangunan merasa perlu untuk meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik, terutama atas tanah untuk rumah tinggal. Kebutuhan masyarakat yang terus meningkat tersebut dapat mempengaruhi pola pikir masyarakat, terutama bagi masyarakat yang memiliki tanah yang masih berstatus hak guna bangunan. Apabila jangka waktu hak atas

⁸ <https://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-hak-guna-bangunan-dengan-hak-milik/>

⁹ Pasal 35 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

tanahnya sudah berakhir atau bahkan yang belum berakhirpun, mereka memilih segera mengajukan permohonan untuk meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik dibanding hanya melakukan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunannya.

Merujuk pada ketentuan yuridis yang ada yaitu Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal merupakan dasar hukum yang dijadikan patokan bagi pemohon dalam upaya hukum mengajukan perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Hal ini tentunya menuntut pemahaman yang benar mengenai macam-macam hak atas tanah yang diharapkan pemohon dapat mengurangi kesalahpahaman yang dapat meresahkan pemegang hak atas tanah.

Dengan demikian, berdasarkan pada hal-hal di atas bahwa aturan dapat menjadi landasan yuridis dilakukannya upaya hukum peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dalam penerapannya belum sepenuhnya sesuai dikarenakan masih ada beberapa kendala/hambatan yang timbul di dalamnya, sehingga mengakibatkan apabila tidak merubah status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, maka pemilik rumah hanya akan memiliki bangunan/rumahnya saja tanpa memiliki tanah tersebut.

Apabila tanah sudah mereka dapatkan, manusia akan mempertahankan tanah tersebut sebagai kekayaan turun temurun. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal menerangkan bahwa tanah sebagai tempat tinggal

manusia dan dapat digunakan untuk hidup secara nyaman dan tentram tanpa ada gangguan apapun, asalkan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku.¹⁰

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.

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 sertifikat. Sertifikat 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.

¹⁰ Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal

Sehubungan dengan itu, berbagai jenis hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memenuhi keperluan pemegang hak atas tanah dan memberikan perubahan hak atas tanah yang sudah dipunyainya menjadi hak atas tanah jenis lainnya.¹¹ 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 Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang harus memenuhi syarat peningkatan hak atas tanahnya yaitu mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertipikat Hak Guna Bangunan yang asli diserahkan kepada Kantor Pertanahan.¹²

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.¹³ Maka perlu adanya suatu kepastian hukum untuk menjamin keperluan rumah tinggal bagi Warga Negara Indonesia serta menjamin kelangsungan hak atas tanahnya.

¹¹ R.Subekti, Tjitrosudibio.R, *Kitan Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, hlm 513.

¹² Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal

¹³ *Op.Cit*, Urip Santoso, hlm 315

Sebelumnya sudah ada beberapa penelitian yang membahas tentang permasalahan ini, yaitu :

1. Olivia Yanuari Huslan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar, Skripsi, Tahun 2016 : Tinjauan Yuridis Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Hak Pengelolaan
2. Widiyanti, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Skripsi, Tahun 2006 : Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Adapun yang membedakan antara penelitian ini dengan kedua tulisan tersebut di atas adalah terletak pada objeknya, yaitu skripsi pertama menjelaskan mengenai pemenuhan janji dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan, sedangkan penelitian yang peneliti buat mengenai pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. Begitu juga dengan skripsi kedua berbeda dengan penelitian peneliti, dalam penelitian ini menjelaskan tentang kendala-kendala dalam proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sedangkan penelitian yang peneliti buat mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang.

Berdasarkan uraian dan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk mengangkat judul penelitian **“Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Karawang**

Ditinjau dari Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal”

B. Identifikasi masalah

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

1. Bagaimana pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang?
2. Apa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang?

C. Tujuan Penelitian

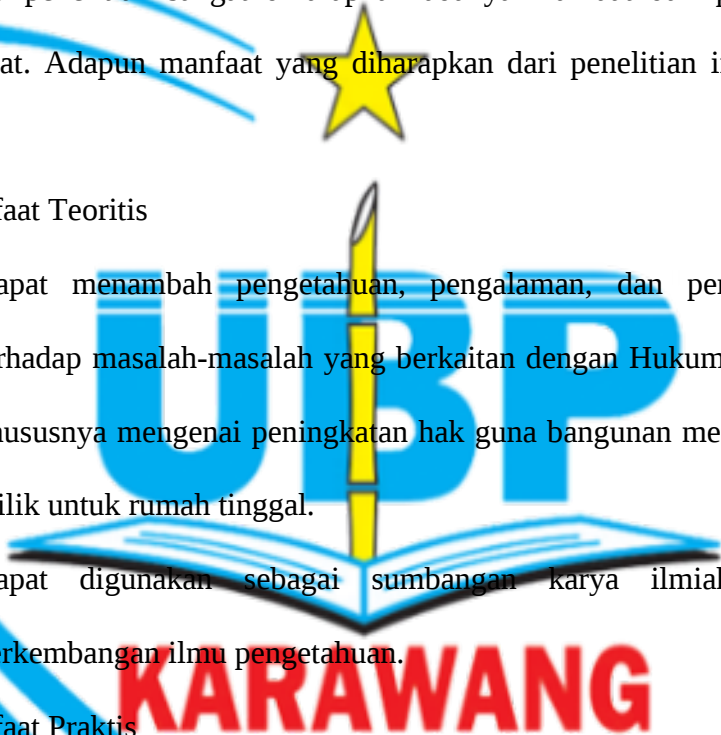
Suatu penelitian harus memiliki tujuan yang jelas. Hal ini diperlukan untuk mengetahui apa yang sebenarnya dicari oleh peneliti sehingga memberikan arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Berdasarkan hal tersebut, tujuan diadakan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang.
2. Untuk mengetahui syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses

peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang.

D. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat dari penelitian yang peneliti buat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 
1. Manfaat Teoritis
 - a. Dapat menambah pengetahuan, pengalaman, dan pemahaman terhadap masalah-masalah yang berkaitan dengan Hukum Agraria, khususnya mengenai peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal.
 - b. Dapat digunakan sebagai sumbangan karya ilmiah dalam perkembangan ilmu pengetahuan.
 2. Manfaat Praktis
 - a. Dapat memberi jawaban terhadap permasalahan yang diteliti
 - b. Dapat memberi masukan bagi para pihak yang berkepentingan dan referensi bagi peneliti berikutnya.

E. Kerangka Pemikiran

Grand theory yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan

yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal, dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 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 ATR/BPN Kabupaten Karawang.¹⁴

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 Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan atas persetujuan Hak Tanggungan.¹⁵

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 izin 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 Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, bahwa berlakunya Hak Guna Bangunan yang sudah ada sebelum

¹⁴ Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

¹⁵ Pasal 2 Ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan

Keputusan-keputusan tersebut ditetapkan Hak Guna Bangunan ada atau diperoleh sesudah keputusan tersebut misalnya:

1. Hak Guna Bangunan pemisah atau pemecahannya dilakukan untuk perseorangan sesudah tanggal keputusan tersebut.
2. Hak Guna Bangunan semula kepunyaan Badan Hukum dan kemudian diperoleh perseorangan Warga Negara Indonesia sesudah tanggal termaksud.
3. Hak Guna Bangunan yang penetapan penerbitannya dikeluarkan sesudah tanggal keputusan termaksud.

Hak Milik atas tanah diberikan bagi 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 Nomor 500-3460 Tentang Pertanahan.¹⁶

Dalam hal peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal pertama kali harus mengajukan permohonan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang. Kepada pemohon yang mengajukan pendaftaran tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Surat permohonan hak yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
2. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan dan bermaterai cukup.
3. Sertipikat hak atas tanah (Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang luasnya 600 M2 atau kurang).

¹⁶ Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui surat edaran Tanggal 18 Februari Tahun 1990 Nomor 500-3460 Tentang Pertanahan

4. Identitas dari pemegang hak dan luasnya serta fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku.
5. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat Kepala Desa dan Kelurahan yang menyatakan tanah tersebut untuk rumah tinggal.
6. SPPT PBB tahun terakhir.
7. 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 5000M².
8. Membayar uang pemasukan kepada Negara.

Syarat-syarat tersebut harus dipenuhi oleh masyarakat yang ingin mengajukan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal ke Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode Penelitian membicarakan mengenai cara-cara pelaksanaan penelitian. Istilah Metode Penelitian terdiri atas 2 (dua) kata, yaitu kata metode dan kata penelitian. Kata metode berasal dari bahasa Yunani, yaitu *methodos* yang berarti cara atau menuju suatu jalan. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan, secara ilmiah dan termasuk keabsahannya. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis,

untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu. Dari pengertian di atas kita dapat mengetahui bahwa metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.¹⁷

Metode penelitian merupakan hal yang paling penting dalam kegiatan penelitian, untuk mendapatkan data kemudian menyusun, mengolah, dan menganalisisnya. Dalam penelitian ini ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

1. Metode Pendekatan

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan.

Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal.

¹⁷ Johaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Grup, Depok, 2016, hlm 2.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang peneliti gunakan adalah deskriptif eksplanatif/eksplanasi. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal dikantor Pertanahan Karawang. Selanjutnya dilakukan analisis hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang relevan.

3. Tahapan Penelitian

Adapun tahap-tahap yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Tahap Persiapan

Tahap perencanaan merupakan tahap awal dalam penelitian. Ada beberapa hal yang ditentukan dalam tahap perencanaan ini, yaitu:

1) Menentukan masalah

Permasalahan merupakan kunci utama kenapa tugas akhir ini dibuat. Tugas akhir ini dibuat untuk menyelesaikan permasalahan yang ada. Dalam proses perumusan masalah, peneliti melakukan observasi untuk melihat keadaan secara langsung di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang.

2) Menentukan ruang lingkup dan tujuan

Penentuan ruang lingkup ini dilakukan agar penelitian

lebih terarah, sedangkan tujuan merupakan sasaran yang akan dicapai dalam penyusunan tugas akhir ini.

3) Menentukan Judul

Judul akan menggambarkan isi dari laporan. Berdasarkan permasalahan yang ada, maka dapat disimpulkan judul untuk penelitian ini adalah “Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Karawang Ditinjau Dari Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal”.

b. Tahap Pengumpulan Data

Tahap yang selanjutnya adalah tahap pengumpulan data. Data diperlukan untuk mempermudah peneliti melakukan penelitian. Dalam proses pengumpulan data, ada beberapa teknik yang dilakukan, yaitu sebagai berikut:

1) Observasi atau Pengamatan

Peneliti mendatangi tempat penelitian untuk mengamati cara pendaftaran peningkatan hak ke loket bagian Peningkatan Hak di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang.

2) Wawancara

Melakukan wawancara atau menanyakan kepada objek yang

akan diteliti tentang penelitian yang dilakukan. Sumber yang akan diwawancarai adalah Pegawai bagian peningkatan hak di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, penulis melakukan wawancara dan studi kepustakaan. Penulis melakukan wawancara secara intensif dan mendalam guna memperoleh data utama berupa data primer yang valid dari pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti yaitu pegawai Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang. Studi kepustakaan yang dilakukan penulis guna menambah data penunjang di dalam penelitian ini. Penulis melakukan pengumpulan data dengan mempelajari, membaca, dan mengkaji buku-buku kepustakaan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan oleh penulis untuk memperoleh data sekunder melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan penelitian ini diperoleh melalui:

a. Bahan hukum sekunder yaitu:

Bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer berupa buku-buku ilmiah karya pakar hukum. Yang memiliki relevansi dengan masalah yang akan diteliti oleh penulis, bahan-

bahan buku yang berkaitan dengan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

b. Bahan hukum primer, yaitu dengan bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria
- 3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

c. Bahan hukum tersier yaitu:

Bahan-bahan yang memberi informasi tambahan tentang bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer, misalnya kamus hukum, enslikopedia, majalah, media massa, internet, dan lain-lain.

5. Analisis Data

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan arti apa-apa bagi tujuan suatu penelitian. Penelitian belum dapat ditarik kesimpulan bagi tujuan penelitiannya, sebab data itu masih merupakan data mentah dan masih diperlukan usaha atau upaya untuk mengolahnya. Proses yang dilakukan adalah dengan memeriksa, meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah data dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.

Analisis data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah logika hukum deduktif, logika hukum deduktif adalah cara berpikir dimana dari

pernyataan yang bersifat umum ke khusus. Penarikan kesimpulan secara deduktif biasanya mempergunakan pola berpikir yang dinamakan silogisme berpikir berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum, kemudian dilanjutkan dengan pengambilan yg bersifat khusus.

G. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil data di lokasi yang memiliki penelitian keterkaitan dengan penelitian tentang pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di wilayah Karawang, yaitu di :

1. Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang yang beralamat di jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 68, Nagasari, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat 41314
2. Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang.

H. Sistematika Penulisan

Agar dapat memahami arah dan ruang lingkup penulisan skripsi ini, maka perlu disajikan garis besar sistematika penulisan skripsi ini yang meliputi :

BAB I. PENDAHULUAN .

- A. Latar Belakang
- B. Identifikasi Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian

E. Kerangka Pemikiran

F. Metode Penelitian

G. Lokasi Penelitian

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hak Menguasai Dari Negara

B. Pengertian Hak Milik dan Hak Guna Bangunan

C. Tinjauan Umum Mengenai Peningkatan Hak Guna Bangunan

Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal

BAB III. OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang

B. Mekanisme Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan

Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor ATR/BPN

Kabupaten Karawang

BAB IV. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

Untuk Rumah Tinggal di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang

B. Syarat-syarat Yang Harus Dipenuhi Dalam Pelaksanaan Peningkatan

Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di

Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN