

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia adalah negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena di sana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.<sup>1</sup>

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh manusia di muka bumi. Sejak lahir hingga meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah. Saat hidup tanah menjadi tempat tinggal dan sumber kehidupan manusia dan saat manusia meninggal maka tetap membutuhkan tanah untuk mengubur jasadnya. Sehingga tanah menjadi kebutuhan utama bagi seluruh manusia. Tanah harus digunakan serta dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat secara lahir, batin, adil, dan merata. Di sisi lain juga harus dijaga kelestariannya yang mana sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa sekaligus juga merupakan sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara dan rakyat. Tanah juga dijadikan alat untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara yang turut mengaturnya. Dalam hal ini sesuai dengan pengaturan yang terdapat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada yang berbunyi "Bumi, air dan kekayaan alam yang

---

<sup>1</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika 2008, hlm. 10.

terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>2</sup>

Di Indonesia pengaturan hukum mengenai tanah juga dapat dilihat pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut dengan UUPA. Lahirnya UUPA bertujuan untuk menempatkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan serta untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum terhadap objek hak atas tanah ialah seperti kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik yaitu kepastian mengenai tata letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Setiap hak atas tanah yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan atau tidak digunakan hanya untuk kepentingan pribadinya dan juga kepentingan seseorang tidak akan terdesak hanya oleh kepentingan masyarakat umum lainnya. UUPA memperhatikan kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan perseorangan harus seimbang sehingga dapat tercapainya tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat. Tanah diwajibkan terpelihara bukan oleh pemegang haknya saja melainkan menjadi beban bagi seluruh orang, badan hukum atau instansi yang memiliki hubungan langsung dengan tanah tersebut.<sup>4</sup> Berdasarkan ketentuan dari Pasal 6 UUPA ditentukan bahwa ”Semua hak atas

---

<sup>2</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm. 1.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, cet. 2, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), hlm. 7.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet. 1, (Jakarta, Prenadamedia Group, 2015), hlm. 8-9.

tanah mempunyai fungsi sosial”. Maka fungsi sosial tersebut berada diatas kepentingan individu atau pribadi.

Indonesia mengenal asas hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang bisa mempunyai hak milik atas tanah. Asas ini berdasarkan pengaturan yang dijelaskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik”. Dimana asas ini menjelaskan bahwa hanya WNI saja yang mendapatkan kedudukan sebagai subjek hak milik. Sedangkan Warga Negara Asing (WNA) atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat memiliki tanah yang berstatus hak milik, dimana hal ini tercantum pada Pasal 21 ayat (4) UUPA bahwa “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini”. Sehingga WNA hanya dapat memiliki tanah yang berstatus hak pakai atau hak sewa untuk bangunan dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum, hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA bahwa “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka

hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.<sup>5</sup>

Untuk memperoleh hak atas tanah biasanya dilakukan dengan peralihan hak, misalnya melalui jual-beli. Menurut Boedi Harsono “dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Kegiatan jual-beli dalam hukum dalam tanah termasuk perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Berdasarkan Pasal 16 UUPA hak-hak yang melekat di atas tanah yaitu:

- 
- a. Hak Milik Atas Tanah
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan
  - d. Hak Pakai
  - e. Hak Sewa Bangunan
  - f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA hak guna bangunan yang selanjutnya disebut HGB adalah “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Dari masa berlakunya tersebut HGB dapat diperpanjang masa berlakunya seperti yang tertuang dalam Pasal 35 ayat (2) UUPA ini bahwa “Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 1, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 424-435.



dengan waktu paling lama 20 tahun”. Dari masa berlaku tersebut maka HGB dapat berakhir dalam jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan ketentuan maksimal 20 tahun.

Mengutip dari pendapat Rudyanto, HGB ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam peraturan yaitu undang-undang.<sup>7</sup> Hak ini berbeda dengan hak sewa atas bangunan yang mana hak sewa merupakan hak pakai yang memiliki sifat khusus, yang mana hak sewa tersebut hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian tidak boleh disewakan karena bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa berdasarkan prinsip *land reform* telah mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakannya sendiri. Selain tanah pertanian, Tanah yang dikuasai oleh negara pun tidak dapat disewakan berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) UUPA karena negara bukan pemilik tanah. Alas dari hak sewa yaitu dimana ada suatu perjanjian sewa tanah untuk mendirikan suatu bangunan di atas hak seseorang.<sup>8</sup> Adapun hak atas tanah yang mempunyai kedudukan yang paling tinggi di antara hak atas tanah yang lain yaitu hak milik, penjelasan hak milik ini dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA bahwa “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”.<sup>9</sup> Pasal 6 UUPA ini menyatakan bahwa “Setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Maksud dari “turun-temurun” yaitu hak

---

<sup>7</sup> Rudyanto, ”Tinjauan Yuridis terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Diterlantarkan Oleh Pemiliknya”, *Jurnal Universitas Utara* (2017), hlm. 11.

<sup>8</sup> A. P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan*, cet. 4, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 37.

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 37-38.

milik atas tanah dapat terus berlangsung selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya sudah meninggal dunia maka dapat dilanjutkan oleh ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hukum. Selanjutnya maksud dari “terkuat” yaitu induk dari hak-hak atas tanah lainnya karena tidak mempunyai batas waktu, dapat dipertahankan dan tidak mudah dihapus. Lalu “terpenuhi” yang berarti pemilik mempunyai kekuasaan penuh dalam hal penggunaan tanahnya sendiri.<sup>10</sup>

Berdasarkan pengertian hak milik di atas maka HGB yang selama ini banyak dimiliki masyarakat karena masa berlakunya terbatas sebaiknya untuk melakukan peningkatan menjadi hak milik. Apabila masa berlakunya HGB tersebut telah habis dan tidak diperpanjang maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah tentang hapusnya HGB yang berakhir masa berlakunya berbunyi, bahwa “Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, HGB kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan”. Apabila HGB atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang HGB diberikan prioritas seperti yang dijelaskan pada Pasal 37 ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat

---

<sup>10</sup> Melita Ma'dika Ambarura, “Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara”, *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta* (2015), hlm. 4-5.

(3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. Keadaan tanah dan masyarakat sekitar”



HGB adalah salah satu jenis hak atas tanah di Indonesia yang memberikan hak kepada pemegang HGB untuk memanfaatkan tanah selama jangka waktu tertentu, biasanya 30 tahun dan dapat diperpanjang. Untuk mengubah HGB menjadi hak milik, langkah yang harus diambil adalah dengan melakukan peningkatan HGB menjadi hak milik. Proses peningkatan ini juga diatur dalam Pasal 151-153 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang menjelaskan di mana langkah-langkah umum yang biasanya diperlukan dalam proses peningkatan HGB menjadi hak milik adalah sebagai berikut, persiapan dokumen, pemeriksaan administrasi, pembayaran biaya, pemeriksaan lapangan, penetapan hak milik. Namun pemeriksaan diatas dapat berbeda-beda dikarenakan regulasi setiap daerah dan provinsi yang ada di Indonesia itu berbeda-beda. Oleh karena itu, sebaiknya pemilik HGB menghubungi Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan informasi yang lebih terperinci mengenai prosedur yang berlaku.

Alasan utama dalam peningkatan HGB menjadi hak milik yaitu karena HGB memiliki banyak kelemahan, salah satunya sertipikat HGB tidak membuktikan bahwa seseorang itu sebagai pemilik lahan, tetapi hanya mengizinkan dalam penggunaan lahan tersebut, seperti membangun di atas lahan untuk tempat tinggal. Namun sertipikat ini juga memiliki jangka waktu hingga 30 tahun. Apabila masa berlaku habis, maka diperlukan perpanjangan dan biaya perpanjangan yang tentunya akan dibebankan oleh HGB tersebut. Jika tidak demikian, maka si pengguna harus mengembalikan lahan itu kepada pemiliknya, yaitu negara, pengelola atau perorangan.

Walaupun begitu, dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang HGB yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang hak atas tanah tersebut, yakni melalui perpanjangan hak dan pembaharuan hak. Cara mengajukan permohonan peningkatan status tanah dari HGB yang sudah habis masa berlakunya menjadi hak milik ialah dengan mengajukan kembali HGB yang telah berakhir masa berlakunya dengan cara perpanjangan hak atau pembaharuan hak.<sup>11</sup> Maka dari hal itu mengharuskan HGB wajib untuk ditingkatkan menjadi hak milik. Oleh karena itu Ramli Zein berpendapat bahwa secara psikologis masyarakat berusaha meningkatkan hak atas tanahnya menjadi status hak milik yang akan memberikan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Werdi Haswari Pusppitoningrum, "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah.", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2, No. 2, (2018), hlm. 276.

<sup>12</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rhineka Cipta, 1995), hlm. 5.



Begitu juga di Kota Padang banyak terdapat tanah-tanah yang dibangun untuk menjadi rumah tinggal, namun kebanyakan dari rumah tinggal ini masih berstatus HGB. Hal ini dikarenakan pembangunan dari rumah tinggal tersebut biasanya dikerjakan oleh pengembang yang berstatus badan hukum. HGB menjelaskan bahwa hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Sesuai ketentuan dalam UUPA, badan hukum tidak dapat memperoleh status hak milik untuk menghindari kemungkinan monopoli yang dilakukan pemodal besar. Namun setelah pemilikan berpindah dari tangan pengembang ke pemilik baru perorangan, tentu pemilik baru ingin mendapat status hak yang terkuat yaitu hak milik.

Masalah timbul dikarenakan faktanya kondisi kota Padang yang tengah berkembang sehingga banyaknya pembangunan perumahan rakyat contohnya Perumahan Graha Anak Air yang berada pada Jl. Anak Air, Batipuh Panjang, Kec. Koto Tangah, Kota Padang, Sumatera Barat. Sehingga karena hal itu banyaknya warga yang memiliki rumah dengan menggunakan sertipikat HGB, sedangkan HGB sendiri memiliki waktu yang terbatas, maka untuk mencegah terjadinya konflik dimasa mendatang dan mengingat jumlah penduduk Kota Padang terus meningkat, maka HGB untuk rumah tinggal tersebut harus ditingkatkan menjadi hak milik agar memiliki kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam peningkatan HGB menjadi hak milik ini dapat kita lihat juga terdapat hambatan dan kendala dalam melakukan pengajuan permohonan ini. Biasanya hal ini terjadi dikarenakan masih minimnya pengetahuan mengenai hak atas tanah. Untuk melakukan peningkatan HGB menjadi hak milik ini tetap harus

didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dimana objek tersebut berada pada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang mengeluarkan sertipikat hak atas tanah dan juga berwenang untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah tersebut berdasarkan representasi negara dalam hal pencabutan hak atas tanah terhadap hak perseorangan atau kelembagaan.

Berdasarkan data dari Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Padang pada saat ini sudah tercatat 69% lokasi tanah yang telah melakukan peningkatan status dari HGB menjadi hak milik dan sisanya sekitar 31% lokasi tanah yang belum melakukan peningkatan dan masih berstatus HGB. Berdasarkan data permohonan satu tahun terakhir yang didapatkan dari Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Padang yang melakukan peningkatan status atas tanah yang bersertipikat HGB tercatat sekitar 850 permohonan pada lokasi tanah yang akan dilakukannya peningkatan hak atas tanah menjadi hak milik.

Maka dari data penelitian itu penulis tertarik dan akan berfokus pada peningkatan hak dari HGB menjadi hak milik untuk rumah tinggal yang terjadi di Kota Padang. Maka dari itu penulis tertarik untuk mengangkat penelitian hukum dengan judul **"PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KOTA PADANG**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka rumusan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kota Padang?
2. Apa yang menjadi hambatan serta kendala dalam peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kota Padang?

### **C. Tujuan Penulisan**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah penulis sampaikan. Adapun beberapa tujuan penulisan yang akan penulis bahas pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang terjadi dalam peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kota Padang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Yang penulis harapkan dalam penelitian ini, dapat memberikan informasi dan juga menambah pengetahuan bukan hanya terhadap penulis saja, melainkan juga ke beberapa pihak yang turut terkait. Manfaat yang ingin penulis dicapai dapat penulis bagi sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penulis mengharapkan dalam penelitian ini dapat memperluas ilmu dan pengetahuan terkhususnya dalam Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam dan memiliki manfaat dalam pengembangan pengetahuan di bidang Hukum Agraria terkait bagaimana peningkatan HGB menjadi hak milik

untuk rumah tinggal serta apa yang menjadi faktor penghambatnya di lapangan.

## 2. Manfaat Praktis

- a) Hasil dari penelitian diharapkan akan menjadi saran bagi penulis dalam memberikan sumbangsih kepada masyarakat yang membutuhkannya berupa hasil penelitian mengenai peningkatan dan hambatan yang ditimbulkan oleh peralihan hak atas tanah.
- b) Bagi rekan-rekan mahasiswa diharapkan dapat membantu dan memberi pengetahuan mengenai penyelesaian masalah yang berkaitan dengan peningkatan hak atas tanah.

## E. Metode Penelitian

Metode memiliki makna yakni memberikan pedoman tentang bagaimana cara seseorang mempelajari, menganalisis dan memahami hukum sehingga sampai pada kesimpulan yang relatif benar. Untuk memperoleh data yang konkret dalam penelitian, sebagai bahan dalam penulisan ini, maka metode penelitian yang digunakan, yaitu:

### 1. Sifat dan Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis ini bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu populasi pada daerah tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik atau faktor-faktor tertentu.<sup>13</sup> Analisis dimaksudkan berdasarkan

---

<sup>13</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 35



gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum yuridis empiris. Empiris memiliki arti yakni didasarkan pada observasi terhadap kenyataan dan akal sehat, dalam arti tidak spekulatif. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>14</sup>

## 2. Sumber dan Jenis Data

### a. Sumber Data

#### 1. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian pustaka yang berasal dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.<sup>15</sup> Studi kepustakaan dilakukan pada beberapa lokasi yaitu Pustaka Pusat Universitas Andalas, Pustaka Fakultas Hukum Universitas Andalas serta sumber dan bahan bacaan lainnya.

#### 2. Penelitian Lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh melalui wawancara secara langsung kepada beberapa informan

---

<sup>14</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 15

<sup>15</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.107.

seperti Kantor ATR/BPN Kota Padang, Kantor Notaris dan masyarakat.

b. Jenis Data

1. Data Primer

Data primer adalah suatu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui proses wawancara yakni dengan melaksanakan wawancara semi terstruktur terhadap pihak terkait.

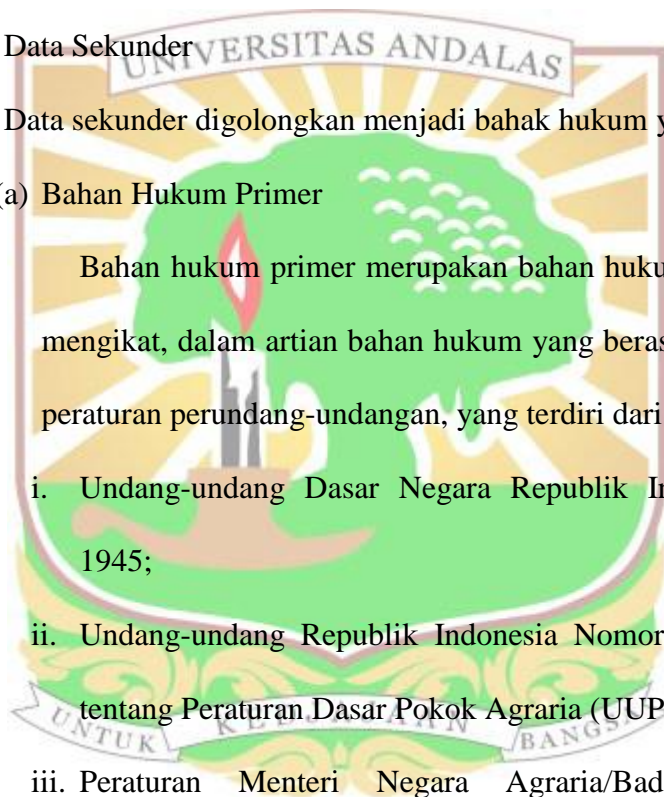
2. Data Sekunder

Data sekunder digolongkan menjadi bahak hukum yang terdiri dari:

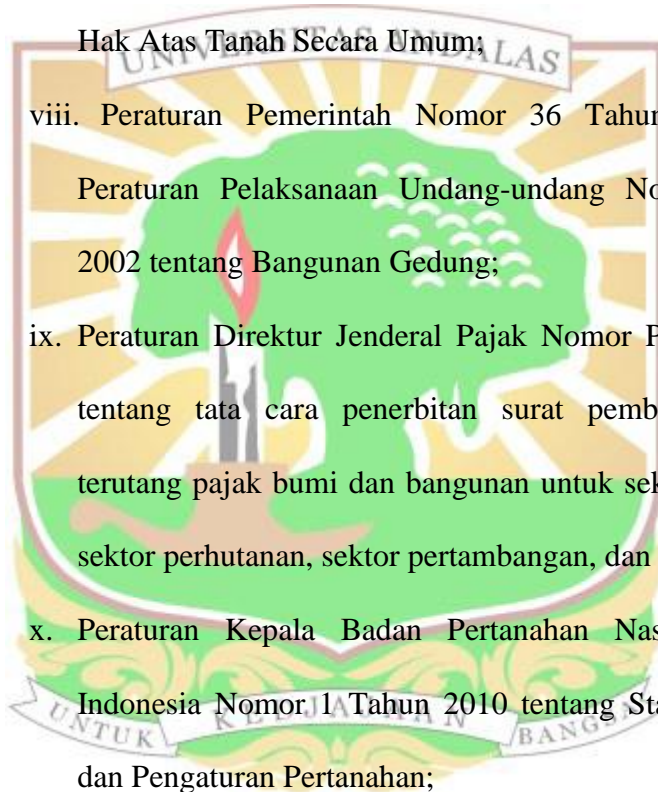
(a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat, dalam artian bahan hukum yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan, yang terdiri dari:

- i. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- ii. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA);
- iii. Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- iv. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;



- v. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
- vi. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- vii. Keputusan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1339/SK/AK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum;
- viii. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- ix. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per - 02/PJ/2015 tentang tata cara penerbitan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan untuk sektor perkebunan, sektor perhutanan, sektor pertambangan, dan sektor lainnya;
- x. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
- xi. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-3460 Tahun 1998 perihal Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal;



xii. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun  
2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

(b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya Rancangan Undang-undang (RUU), Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP), hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum dan sebagainya.<sup>16</sup>

(c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus-kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.<sup>17</sup>

3. Teknik Pengumpulan Data

Guna mendapatkan data untuk penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan terdiri dari:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengumpulkan data tertulis serta mempelajari bahan-bahan penelitian kepustakaan maupun dokumen yang didapatkan dari hasil penelitian di lapangan.

b. Wawancara

<sup>16</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 114

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 114



Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan dalam penulisan adalah wawancara. Wawancara ialah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara lisan guna memperoleh informasi dari responden yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti oleh penulis di lapangan.<sup>18</sup> Dalam wawancara ini, penulis mengadakan tanya jawab dengan kantor ATR/BPN Kota Padang, Kantor Notaris, dan masyarakat.

#### 4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

##### a. Pengolahan Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan akan dilakukan pengolahan data dengan cara editing. Editing adalah data yang diperoleh penulis di edit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut telah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.<sup>19</sup>

##### b. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Analisis kualitatif ialah analisis data yang tidak menggunakan rumus statistik karena data yang digunakan bukan merupakan angka-angka, melainkan analisis hanya dengan menggunakan uraian-uraian kalimat logis dan sistematis dengan bersandarkan kepada perutaran perundang-undangan atau

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 114.

<sup>19</sup> Soejono Sokeanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Pers, 1986), hlm. 44

pendapat ahli.<sup>20</sup> Selanjutnya data tersebut disusun secara berurutan dan sistematis ke dalam bentuk kalimat serta dilengkapi dengan pendapat pribadi penulis.



---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm 129