

**“IMPLEMENTASI PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL”
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Oleh :

EKA DELFI ATMAJA

NIM. 12212686/Manajemen Pertanahan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2016

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
INTISARI.....	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	6
C. Batasan Masalah	9
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	10
F. Kebaruan Penelitian (<i>Novelty</i>)	10

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka	17
1. Hak Atas Tanah	17
2. Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia	20
3. Pemberian Hak Atas Tanah.....	23
4. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan.....	26
5. Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia.....	31
6. Perubahan Hak Atas Tanah.....	41
7. Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah	43
B. Kerangka Pemikiran	50

BAB III METODE PENELITIAN

A. Format Penelitian	54
B. Lokasi Penelitian	55
C. Jenis Data dan Sumber Data	55
D. Teknik Pengumpulan Data	58
E. Teknik Analisis Data	59
F. Teknik Pengambilan Kesimpulan	60

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Kudus	61
1. Letak Geografis dan Batas Administrasi	61
2. Kondisi Penggunaan Tanah Kabupaten Kudus	64
B. Kondisi Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus	64

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal69
- B. Kesesuaian Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Terhadap KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998.....93
- C. Problematika Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kabupaten Kudus 102

BAB VI PENUTUP

- A. Kesimpulan 106
- B. Saran..... 109

DAFTAR PUSTAKA 111

LAMPIRAN

**THE IMPLEMENTATION OF THE CHANGE OF RIGHT USE OF
CONSTRUCTION BECOME THEIR PROPERTY HOUSEHOLDS
(STUDY AT LAND OFFICE IN THE KUDUS REGENCY)**

By : Eka Delfi Atmaja

ABSTRACT

The change of Right to Cultivate (HGB) into Right to Ownership for residential house has been carried out by all Land Offices throughout Indonesia. Latest legal basis as reference in its implementation are KMNA/Ka. BPN Number 6 Year 1998. However in its implementation the Land Office of Kudus District does not fully the same with KMNA/Ka. BPN Number 6 Year 1998. This research was performed to describe the implementation of the change of HGB into Right to Ownership for residential houses at Land Office of Kudus District, to describe the conformity of implementation of the change of HGB into Right to Ownership for residential house against KMNA/ Ka.BPN Number 6 Year 1998, as well as to learn the problematic of implementation of HGB change into right to ownership for residential houses.

This research used juridical normative and juridical empiric legal research method with statute approach and analysis. Juridical normative was used to study problematic of related law and legislation and juridical empiric used to study implementation in field. Method in collecting material was by using documentary study and interviews. In the drawing of conclusion researcher was using inductive method.

Based on research result indicated that the implementation of the change of HGB into Right to Ownership for residential houses has not fully in accordance to KMNA/Ka. BPN Number 6 Year 1998. This discrepancies comprised legal basis used, additional requirement in form of Sell and Puchase Deed, implementation of field inspection that was not in accordance to AAUPB, and at the HGB that has ended its period was processed through Land Rights. Encounter problematics were application of right transfer which did not have any permanent buildings was still found, there was a dissenting opinion during the implementation of the change of HGB into Right to Ownership regarding field review and HGB that ended its period, as well as lack of community's confidence to obtain land certificate independently.

In order to create a good government that has a product with legal certainty it is expected that the Land Office of Kudus District carries out the change process in accordance with KMNA/Ka. BPN Number 6 Year 1998, does not put additional requirements in form of AJB to community, could provide socialization/consultation regarding the easiness of the process to get Right to Ownership for residential houses.

Key Words: *Change of HGB into Right to Ownership, Implementation, Conformity, Problematics.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”, ini merupakan landasan konstitusional dalam menetapkan kebijakan agraria. Sebagai penjabarannya, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengandung nilai-nilai kerakyatan sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 ayat (3) bahwa wewenang yang bersumber pada Hak Menguasai Negara digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.¹ Penguasaan hak atas tanah bersifat pribadi dapat diberikan dengan hak-hak atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 UUPA. Hak-hak atas tanah tersebut mempunyai sifat dan isi yang berbeda-beda, sehingga untuk memenuhi keperluan tertentu pemegang hak seringkali memerlukan perubahan hak atas tanah yang dipunyainya menjadi hak atas tanah jenis lainnya. Perubahan hak

¹ **Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cetakan Kesembilan (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, hal 229.

atas tanah pada hakekatnya merupakan penegasan hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru jenis lainnya.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan digunakan manusia untuk melindungi diri dari cuaca serta gangguan lain.² Hal ini menunjukkan fungsi utama dan fungsi dasar dari perumahan dan permukiman sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan manusia, sedangkan fungsi lain dari rumah tinggal adalah tempat untuk mengembangkan kehidupan individu serta kehidupan keluarga.

Perumahan dan permukiman tidak boleh dipandang hanya sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan bagi kehidupan manusia tanpa proses. Akan tetapi, perumahan dan permukiman tersebut juga dapat dilihat sebagai proses bermukim dalam menciptakan ruang kehidupan untuk bermasyarakat. Dengan demikian, perumahan dan permukiman mempunyai peranan yang sangat penting diantaranya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.

Berdasarkan pelaksanaannya perubahan hak merupakan kebijakan yang memberikan kemudahan kepada rakyat dalam pemberian jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah untuk rumah tempat tinggalnya dengan status Hak Milik. Dalam rangka pelaksanaan kebijakan tersebut dan sebagai wujud percepatan pelayanan pertanahan, maka diterbitkanlah Keputusan Menteri

² **JW. Muliawan**, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Cetakan Pertama, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2009, hal 1.

Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Keputusan tersebut bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada perorangan warga negara Indonesia mengenai kelangsungan hak atas tanahnya terutama yang digunakan untuk rumah tinggal. Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal sejalan dengan jiwa, semangat dan ketentuan UUPA yang menyediakan Hak Milik sebagai hak yang terkuat bagi perseorangan warga negara Indonesia baik untuk keperluan pribadi maupun keluarganya.

KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 Pasal 1 butir 2 huruf b, menyatakan bahwa tanah Hak Guna Bangunan (HGB)/ Hak Pakai (HP) atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau masih kurang dari 600 m² yang sudah habis jangka waktunya dan masih dimiliki oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya. Mengenai hal ini Boedi Harsono berpendapat bahwa:

“Keputusan ini merupakan pernyataan hapus secara umum Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan Warga Negara Indonesia, yang luasnya 600 M² atau kurang, dan sekaligus penetapan pemberian Hak Milik atas tanah tersebut secara umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) UUPA. Pemegang hak yang bersangkutan dapat langsung mendaftarkan Hak Milik tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan. Penetapan pemberian Hak Milik juga dilakukan secara umum kepada Warga Negara Indonesia, yang mempunyai tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sudah habis jangka waktunya, asal tanah yang bersangkutan luasnya tidak lebih dari 600 M² dan masih dikuasai oleh bekas pemegang haknya”.³

³ **Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Keduabelas (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008, hal 540-541.

Pada Pasal 34 dan 40 UUPA menyatakan bahwa hak yang telah berakhir jangka waktunya akan hapus. Hal inilah yang sering menimbulkan perbedaan pandangan mengenai status tanah yang telah berakhir jangka waktunya. Bagi sebagian orang kata hapus berarti hilang atau tidak ada hubungan. Kaitannya dengan hapusnya hak atas tanah, dapat ditafsirkan sebagai tidak adanya lagi hubungan antara bekas pemegang hak dengan hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya, sehingga tanah yang telah berakhir jangka waktunya tidak dapat lagi dilakukan peralihan hak maupun perubahan hak atas tanahnya. Hal tersebut akan sangat merugikan bagi bekas pemegang hak karena mengapuskan rasa aman dalam menggunakan tanahnya untuk rumah tinggal. Permasalahan tersebut muncul karena adanya perbedaan persepsi tentang status hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya.

Berdasarkan ketentuan dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-3460 Tahun 1998, pendaftaran perubahan hak dilaksanakan tanpa melakukan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGB terlebih dahulu dan tidak perlu pula dilaksanakan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lapangan.

Peneliti memilih melakukan penelitian di Kabupaten Kudus karena Kabupaten Kudus merupakan kabupaten yang dilintasi Jalur Pantai Utara (pantura) dan banyak berdiri pabrik-pabrik. Sehingga banyak terdapat perumahan-perumahan untuk rumah tinggal yang menjadi kebutuhan utama bagi para pendatang yang tidak hanya dari Kabupaten Kudus dan bekerja di Pabrik Kabupaten Kudus. Oleh karena itu, perubahan Hak Guna Bangunan

menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal pada Kabupaten Kudus semakin meningkat. Untuk permohonan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada Tahun 2013 sebanyak 360 permohonan, Tahun 2014 sebanyak 380 permohonan, dan Tahun 2015 sebanyak 415 permohonan.⁴

Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus juga menggunakan KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 sebagai dasar pelaksanaannya dalam pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal. Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal melalui prosedur perubahan hak berdasarkan keputusan ini berlaku untuk HGB yang masih berlaku jangka waktunya dan telah berakhir jangka waktunya. Untuk HGB yang berakhir jangka waktunya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus melaksanakan proses perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik melalui proses SK Pemberian hak yang berbeda dengan isi pada KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa untuk HGB yang berakhir jangka waktunya dapat dilakukan perubahan hak dengan cara dicoret dengan diganti keterangan Hak Milik. Berdasarkan fakta yang ada di lapangan banyak juga kantor pertanahan yang memproses HGB yang luasnya kurang dari 600 m² menggunakan SK Pemberian Hak karena beralasan sudah menjadi tanah negara dan harus diberikan haknya kembali. Namun Kantor Pertanahan yang menjalankan keputusan tersebut pasti mempunyai alasan tersendiri di dalam memberikan SK Pemberian hak milik untuk rumah tinggal.

⁴ **Wawancara** kepada Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada hari Kamis tanggal 03 Maret 2016.

Berdasarkan KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 tidak diatur mengenai pemeriksaan lapangan untuk pemberian hak milik untuk rumah tinggal. Namun sesuai dengan fakta di lapangan terkadang penggunaannya tidak lagi untuk rumah tinggal tetapi untuk rumah toko maupun tempat usaha lainnya, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tetap melakukan pengecekan lapangan sebagai antisipasi adanya perbedaan penggunaan dan pemanfaatannya. Istilah lain apabila tidak ada pemeriksaan lapangan menimbulkan peluang terjadinya penyelewengan dalam pemanfaatannya. Misalnya terkait dengan pemegang haknya, peralihan haknya, maupun kondisi fisik penggunaan tanahnya sekarang mengingat hak tersebut pasti sudah berjalan selama hampir 20 (dua puluh) tahun.

Oleh karena beberapa alasan di atas, maka peneliti tertarik untuk mengambil judul “ **IMPLEMENTASI PERUBAHAN HGB MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS)** ”.

B. Permasalahan

Pemberian hak milik untuk rumah tinggal melalui perubahan hak dari HGB menjadi Hak Milik pasti telah dilaksanakan seluruh kantor pertanahan di Indonesia. Ini merupakan wujud dari pemberian kepastian hukum pada suatu bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Pasal 1 ayat (1) KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal milik dari WNI yang luasnya 600 M2

atau kurang atas permohonan yang bersangkutan dapat diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan hak milik.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus melaksanakan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal menggunakan aturan KMNA/ Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997. Semua permohonan perubahan HGB menjadi Hak Milik yang masuk dalam kompleks perumahan diproses menggunakan aturan KMNA/ Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997, tanpa melihat ketentuan yang sudah diatur dalam aturan tersebut. Bahwa KMNA/ Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997 digunakan dalam rangka pemberian Hak Milik atas tanah yang di atasnya dibangun Rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) yang nilainya tidak lebih daripada Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 digunakan sebagai dasar hukum pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal yang luasnya kurang dari 600 M² yang HGBnya masih berlaku dan yang sudah berakhir jangka waktunya dengan syarat masih dimiliki oleh bekas pemegang haknya. Perbedaan yang muncul dalam pelaksanaan ini adalah adanya perbedaan dasar hukum yang digunakan dalam pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. Secara aturan seharusnya terhadap obyek tanah yang luasnya kurang dari 200 M² dapat diproses menggunakan KMNA/ Ka. BPN No. 9 Tahun 1997 apabila nilai jualnya tidak lebih dari Rp 30.000.000,- (tigapuluh juta) dan termasuk dalam kategori golongan ekonomi lemah. Kemudian untuk luas tanah yang lebih dari 200 M² dan kurang dari 600 M² diproses menggunakan KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 apabila tidak masuk dalam kriteria persyaratan

KMNA/ Ka. BPN No. 9 Tahun 1997. Selain perbedaan di atas Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus juga menggunakan kebijakan dengan melalui SK Pemberian Hak bagi tanah yang telah berakhir jangka waktunya. Tentu ini sangat berbeda dengan yang sudah dituangkan dalam KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 bahwa untuk tanah HGB yang berakhir jangka waktunya yang luasnya kurang dari 600 m² dapat diproses secara langsung perubahan haknya tanpa diberikan melalui SK Pemberian hak. Karena SK Pemberian Haknya sudah tertuang dalam KMNA/ Ka.BPN No. 6 Tahun 1998 yaitu pemberian hak secara umum yang ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan pernyataan di atas maka peneliti merumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Kudus?
2. Apakah pelaksanaan perubahan HGB menjadi HM untuk rumah tinggal di Kabupaten Kudus sudah sesuai dengan KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998?
3. Apakah problematika pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Kudus?

C. Batasan Masalah

Peneliti menyusun batasan permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik yang luasnya kurang dari 600 M2 dan untuk rumah tinggal.
2. Subjek dari pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik adalah perorangan.
3. Pelaksanaan pendaftaran perubahan HGB menjadi Hak Milik yang sudah selesai dan yang masih dalam proses.

D. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk:

1. Mendeskripsikan Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
2. Mendeskripsikan kesesuaian pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal terhadap KMNA/ Ka.BPN No. 6 Tahun 1998.
3. Mengetahui problematika pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoretis, hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai perbendaharaan ilmu pengetahuan khususnya mengenai perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal melalui pelaksanaan pada Kantor pertanahan yang dijadikan objek penelitian.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus khususnya dan Kantor Pertanahan lainnya pada umumnya dalam menyikapi permasalahan yang hampir sama agar masyarakat mendapatkan kepastian hukum hak atas tanahnya.
3. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah untuk dapat mempertimbangkan dalam penentuan subjek hak dari permohonan perubahan HGB menjadi Hak Milik.

F. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan melalui skripsi, tesis dan karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan tema skripsi ini yaitu perubahan HGB menjadi Hak Milik, terdapat perbedaan dalam perumusan masalah dan tujuan penelitian yang akan dilakukan. Adapun perbedaan skripsi ini dengan karya ilmiah yang lain dapat dilihat pada tabel 1 berikut:

Tabel 1. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

No	a. Judul b. Penulis c. Metode Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1.	<p>a. Studi Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Sebelum Dan Sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 Di Kantor Pertanahan Di Kabupaten Malang Provinsi Jawa Timur.</p> <p>b. Priyo Susanto/ Skripsi/ Jurusan Manajemen Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta (2002).</p> <p>c. Deskriptif</p> <p>d. Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.</p>	<p>a. Mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran perubahan hak sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.</p> <p>b. Dalam pelaksanaan permohonan perubahan Hak Milik dari HGB sebelum dan sesudah dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pelaksanaan perubahan Hak Milik dari HGB dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dengan cara permohonan hak. - Setelah dikeluarkannya KMNA/ Ka. BPN Nomor 6 Tahun 1998 berdasarkan kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam bentuk lisan, yaitu adanya pembagian dalam pelaksanaan pelayanan. Untuk luas ≤ 200 M2 dalam pelaksanaannya tidak perlu lewat seksi Hak Atas Tanah, tetapi langsung diproses langsung diproses di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Sedangkan untuk luas >200 s/d 600 M2 prosesnya perlu lewat Seksi Hak Atas Tanah, baru diproses di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. - Dampak dari berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 adalah meningkatnya jumlah permohonan pendaftaran perubahan hak yang baik, yaitu sebesar 198,7 % <p>Sedangkan faktor pendukungnya adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pemasangan jaringan computer - Adanya pelimpahan wewenang pemberian Hak Milik dari Kantor Wilayah Propinsi Jawa Timur ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang - Prosedur permohonan pendaftaran perubahan hak yang mudah serta waktu penyelesaian permohonan yang cepat - permohonan perubahan hak bukan merupakan suatu hambatan atau kendala.

Bersambung

Tabel 1. Sambungan

No	a. Judul b. Penulis c. Metode Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
		<p>Untuk faktor penghambatnya adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak adanya pengecekan lapangan - Tidak adanya kepastian jangka waktu penyelesaian permohonan perubahan hak bukan merupakan suatu hambatan atau kendala.
2.	<p>a. Studi Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah</p> <p>b. Muh Pujiyono/ Skripsi/ Jurusan Manajemen Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta (2005).</p> <p>c. Deskriptif Komparatif Kantor Pertanahan Kota Salatiga.</p>	<p>a. Tujuan Penelitian ini adalah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mengetahui proses perubahan hak atas tanah sebelum dan sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998. - Mengetahui kendala yang dihadapi dalam melaksanakan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah. - Mengetahui dampak dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998. - Mengetahui langkah-langkah dalam mengatasi kendala pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 yang telah diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah <p>b. Hasil penelitian ini adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dalam pelaksanaan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebelum di keluarkannya KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998 telah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973. KMNA/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1997, sedangkan setelah dikeluarkannya KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998, pelaksanaan perubahan hak atas tanah yang memenuhi syarat diproses sesuai dengan KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998, yang tidak memenuhi syarat diproses sesuai dengan PMNA/ Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 Jo PMNA/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Bersambung

Tabel 1. Sambungan

No	a. Judul b. Penulis c. Metode Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
		<ul style="list-style-type: none"> - Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Salatiga dengan berlakunya KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998 terjadi peningkatan yang baik, yaitu sebesar 87,71%. <p>Kendala yang dihadapi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dalam mengajukan permohonan perubahan hak, masyarakat Kota Salatiga dikuasakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). - Karena tidak dilakukan pemeriksaan lapang, maka Kantor Pertanahan Kota Salatiga untuk mengetahui penggunaan tanah saat ini apakah benar-benar untuk tempat tinggal atau untuk usaha kesulitan. Jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kota Salatiga - yang dirasa kurang, sehingga dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat merasa kwalahan. <p>Penyelesaian untuk mengatasi hambatan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Setiap permohonan apabila belum lengkap maka berkas dikembalikan kepada pemohon. - Apabila penggunaan tanah meragukan, terhadap permohonan yang masuk di luar kawasan untuk permukiman dilakukan penelitian kelapangan. Mengajukan tambahan pegawai ke Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dan pegawai Kantor Pertanahan Kota Salatiga sering bekerja di luar jam kantor (lembur).
3.	<p>a. Aspek Hukum Perubahan Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan KMNA/ Ka. BPN Nomor 6 Tahun 1998 Di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.</p>	<p>a. Tujuan penelitian ini adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mendiskripsikan status tanah HGB yang telah berakhir jangka waktunya sehingga dapat diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya berdasarkan KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998. - Mendiskripsikan kesesuaian antara pelaksanaan KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998 yang menyatakan tidak adanya pemeriksaan lapangan dengan sistem Hukum Tanah Nasional (UUPA).

Bersambung

Tabel 1. Sambungan

No	a. Judul b. Penulis c. Metode Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
	<p>b. Suharyanti/Skripsi/ Jurusan Perpetaan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta (2006).</p> <p>c. Deskriptif- Kualitatif</p> <p>d. Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta</p>	<p>b. Hasil penelitian ini adalah: Status tanah HGB yang telah berakhir jangka waktunya sebelum didaftarkan berdasarkan KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998 adalah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - HGB atas tanah Negara kembali menjadi tanah Negara yang kepadanya diberikan prioritas kepada bekas pemegang haknya yang memenuhi beberapa persyaratan untuk mengajukan permohonan Hak Milik. Pemberian prioritas tersebut dengan syarat yaitu tanah tersebut dikuasai secara nyata dan dipergunakan sendiri secara aktif dan efisien oleh bekas pemegang hak serta tidak terkena proyek untuk kepentingan umum. - HGB atas tanah HPL kembali ke pemegang HPL semula dengan status tanah HPL dengan persetujuan pemegang HPL dapat diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya. Dengan diberikan Hak Milik berarti pemegang HPL telah memberikan kekuasaan kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan haknya secara penuh dengan demikian kekuasaan pemegang HPL menjadi hilang dengan sendirinya. - Pendaftaran perubahan Hak Atas Tanah berdasarkan KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998 yang langsung dapat meningkatkan haknya dari HGB yang telah berakhir jangka waktunya menjadi Hak Milik secara hukum dapat diterima. Hak yang telah berakhir jangka waktunya dengan sendirinya haknya menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah negara, sehingga dapat dimohonkan hak atas tanahnya yang baru. <p>Pelaksanaan KMNA/ Ka. BPN nomor 6 Tahun 1998 yang menyatakan tidak adanya pemeriksaan lapangan belum sepenuhnya sesuai dengan Hukum Tanah Nasional (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya.</p>

Bersambung

Tabel 1. Sambungan

No	a. Judul b. Penulis c. Metode Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
		Hal tersebut, dilihat dari substansi Pasal 1 butir (1) huruf b yang menyatakan bahwa tanah tersebut dipergunakan untuk rumah tinggal namun dalam persyaratan permohonannya hanya ditunjukkan dengan adanya IMB. IMB tersebut tidak dapat memberikan gambaran tentang penggunaan tanah senyatanya di lapangan.
4.	<p>a. Implementasi Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus)</p> <p>b. Eka Delfi Atmaja/ Skripsi/ Jurusan Manajemen, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta (2016).</p> <p>c. Kualitatif-Deskriptif.</p> <p>d. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus</p>	<p>a. Tujuan penelitian ini adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mendiskripsikan Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. - Mendiskripsikan Kesesuaian pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal terhadap KMNA/ KaBPN No. 6 Tahun 1998. - Mengetahui problematika pasca perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. <p>b. Hasil Penelitian ini adalah :</p> <p>Pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998. Ketidaksesuaian tersebut adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menggunakan aturan KMNA/ Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997 dalam pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal baik pada komplek perumahan dan pada komplek perumahan yang harga jualnya tinggi. - Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menambahkan syarat tambahan yaitu harus melampirkan Akta Jual beli. - Dilakukannya peninjauan lapangan pada permohonan perubahan HGB menjadi Hak Milik sebagai antisipasi adanya perbedaan penggunaan tanah yang ada di lapangan.

Bersambung

Tabel 1. Sambungan

No	a. Judul b. Penulis c. Metode Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
		<ul style="list-style-type: none"> - Mengenai pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik pada HGB yang telah berakhir jangka waktunya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus melaksanakan permohonannya menggunakan proses pemberian hak atas tanah. <p>Untuk problematika yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masih ditemukannya permohonan perubahan HGB menjadi Hak Milik yang belum berdiri bangunan secara permanen, namun sudah dikeluarkan surat Ijin Mendirikan Bangunan. - Jaringan internet yang kurang maksimal sehingga seringkali menghambat proses di dalam pelayanan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. - Masih kurangnya sumber daya manusia sehingga program pelayanan satu hari (<i>One Day Service</i>) yang salah satu layanannya perubahan HGB menjadi Hak Milik diberhentikan untuk sementara. - Masih terdapat perbedaan pendapat pada pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal seperti HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan masalah peninjauan lapangan yang belum diatur dalam KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998. Sehingga menimbulkan keragu-raguan di dalam pelaksanaan pekerjaan. - Kurangnya koordinasi antara Kantor Pertanahan dan pemerintah daerah dalam mengawasi penggunaan dan pemanfaatan tanah. - Masih kurangnya kepercayaan masyarakat untuk melakukan pengurusan secara mandiri ke Kantor Pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab V di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dilaksanakan menggunakan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010, dan KMNA/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1997.
2. Pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus belum sepenuhnya sesuai dengan KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998. Ketidaksesuaian tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menggunakan aturan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 dalam pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal baik yang berada pada komplek Rumah Sangat Sederhana (RSS), Rumah Sederhana dan pada komplek perumahan yang harga jualnya tinggi.
 - b. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menambahkan syarat tambahan yaitu harus melampirkan akta jual beli. Sesuai dengan Peraturan yang ada pada KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 tidak

diperlukan akta jual beli dalam persyaratan proses perubahan HGB menjadi Hak Milik. Cukup menggunakan bukti sertipikat HGB yang masih berlaku atau yang telah berakhir jangka waktunya sebagai alas hak yang sah.

- c. Dilakukannya peninjauan lapangan pada permohonan perubahan HGB menjadi Hak Milik merupakan langkah yang menyalahi adanya Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dalam mewujudkan asas kepastian hukum.
- d. Mengenai pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik pada HGB yang telah berakhir jangka waktunya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus prosesnya menggunakan SK Pemberian hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1 butir (1) huruf b KMNa/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 untuk HGB yang telah berakhir jangka waktunya masih tetap dapat dimiliki oleh bekas pemegang haknya dengan mendaftarkan perubahan haknya menjadi hak milik tanpa melalui pelepasan haknya terlebih dahulu. Perbedaan tersebut tetap dijalankan karena dengan pertimbangan bahwa HGB yang telah berakhir jangka waktunya dapat berubah bentuk yang tidak sesuai lagi dengan yang ada pada sertipikat atau sebagai memenuhi asas mutakhir pada sistem pendaftaran tanah.

3. Problematika yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus adalah:

- a. Masih ditemukannya permohonan perubahan HGB menjadi Hak Milik yang belum berdiri bangunan secara permanen, namun sudah dikeluarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan. Hal ini tidak menyalahi aturan apabila yang mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan adalah pejabat yang berwenang.
- b. Jaringan internet yang kurang maksimal sehingga seringkali menghambat proses di dalam pelayanan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal.
- c. Masih kurangnya sumber daya manusia sehingga program pelayanan satu hari (*One Day Service*) yang salah satu layanannya perubahan HGB menjadi Hak Milik diberhentikan untuk sementara.
- d. Masih terdapat perbedaan pendapat pada pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal seperti HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan masalah peninjauan lapangan yang belum diatur dalam KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998. Sehingga menimbulkan keragu-raguan di dalam pelaksanaan pekerjaan.
- e. Kurangnya koordinasi antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam mengawasi penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- f. Masih kurangnya kepercayaan masyarakat untuk melakukan pengurusan Sertipikat secara mandiri ke Kantor Pertanahan.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk dapat melaksanakan perubahan HGB menjadi Hak Milik sesuai aturan yang telah diatur, contohnya untuk KMNA/ Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997 digunakan sebagai dasar pelaksanaan pada pemberian Hak Milik atas tanah yang di atasnya dibangun Rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) yang nilainya tidak lebih dari Rp 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah) dan luasnya tidak lebih daripada 200 M². Pada perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal yang luas tanahnya di bawah 600 M² dan tidak merupakan kategori pada KMNA/ Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1997, maka harus diproses menggunakan aturan KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 dengan petunjuk pelaksanaan yang diatur dalam Surat Edaran No. 500-3460 Tahun 1998. Selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk dapat mengakhiri proses SK Pemberian Hak pada HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan dapat diproses dengan KMNA/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 1998.
2. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk dapat melaksanakan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal sesuai dengan persyaratan dan aturan yang ada, agar tidak menyalahi dari ketentuan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB). Demi terciptanya penyelenggara pemerintahan yang baik dan memuaskan masyarakat, sehingga terwujud pelayanan yang prima dan sesuai dengan standar operasional prosedur yang berlaku.

3. Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI untuk dapat memonitor pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal, agar terjadi keseragaman pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal diseluruh Kantor Pertanahan di Indonesia. Kemudian untuk mengatur kejelasan mengenai HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan mengenai ketentuan pemeriksaan lapangan, maka Menteri Agraria dan Tata Ruang dapat mengeluarkan petunjuk pelaksanaan pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal yang terbaru. Serta mengatur mengenai biaya untuk obyek yang masuk kategori kompleks perumahan yang sederhana dengan obyek yang masuk kategori kompleks perumahan yang mewah agar tercipta keadilan di dalam masyarakat.
4. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk dapat memberikan sosialisasi/ penyuluhan mengenai kemudahan proses pelayanan pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal. Sehingga masyarakat dapat secara mandiri melakukan pengurusan Sertipikat perubahan HGB menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal tanpa melalui pihak Notaris/ PPAT yang relatif lebih mahal dalam biaya yang dikeluarkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi:

- Arianto, Tjahjo, Haryo Budhiawan, Dwi Wulan Titik Andari. 2015. *Kajian Hukum Tentang Keberadaan Hak Prioritas Dalam Penyelesaian Masalah Pertanahan*. Hasil Penelitian Strategis. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I. Cetakan Kesembilan (Edisi Revisi). Jakarta: Penerbit Djambatan.
- , 2006. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- , 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hermit, Herman. 2009. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah : Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Balik Nama*. Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Media Group.
- Muliawan, JW. 2009. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*. Cetakan Pertama. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.
- , Jarot Widya. 2015. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta.
- Ramadhan, Danang Ary. 2015. *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)*. Skripsi. Yogyakarta.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- , 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta: Kencana.

Sarjita. 2005. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Keppres 34 Tahun 2003)*. Yogyakarta: Tugu Jogja.

-----, Yahman, dan Sukayadi. 2015. *Laporan Penelitian, Eksistensi Hak Prioritas Dalam Rangka Perolehan Hak Atas Tanah (Studi Kantor Pertanahan Kota Semarang)*. Yogyakarta.

Sembiring, Julius. 2012. *Tanah Negara*. Yogyakarta: STPN Press.

Sitorus, Oloan dan Zaki Sierrad. 2006. *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.

-----, 2011. *Hukum Tanah*. Yogyakarta: STPN PRESS.

Soesangobeng, Herman. 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press.

Sukayadi. 2012. *Penyelesaian Konflik Penguasaan Tanah Eks Hak Guna Bangunan PT. Way Halim Permai (Studi Di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung)*. *Jurnal Bhumi*, Nomor 7 Tahun 4, September 2012.

Suseno, Frans Magnis. 2003. *Etika Politik Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Alfabeta.

Suharyanti. 2006. *Aspek Hukum Perubahan Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan KMNA/ Ka BPN Nomor 6 Tahun 1998 Di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi. Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan:

Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960.

-----, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. UU Nomor 40 Tahun 1996.

-----, *Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan..* UU Nomor 30 Tahun 2014.

-----, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. Nomor 24 Tahun 1997.

-----, *Keputusan Presiden tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.* Kepres Nomor 32 Tahun 1979.

Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.* PMNA/ Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997.

-----, *Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS).* KMNA/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1997.

-----, *Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan KMNA/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS).* KMNA/ Ka. BPN Nomor 15 Tahun 1997.

-----, *Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah.* KMNA/ Ka. BPN Nomor 2 Tahun 1998.

-----, *Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.* KMNA/ Ka. BPN Nomor 6 Tahun 1998.

-----, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.* PMNA/ Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999.

-----, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan HPL.* PMNA/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.* Perka.BPN Nomor 3 Tahun 2011.

-----, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.* Perka.BPN Nomor 2 Tahun 2013.

Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN, *Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS dan RS*, SE. MNA/ Ka. BPN Nomor 500-1567 Tahun 1997.

Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN, *Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal*, SE. MNA/ Ka. BPN Nomor 500-3460 Tahun 1998.