PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH DI KECAMATAN ULEE KARENG BANDA ACEH

SKRIPSI

Diajukan Oleh:

CUT IRMA FIANDA

NIM. 190802021

Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan

Program Studi Ilmu Administrasi Negara

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH

2023 M/1445 H

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Cut Irma Fianda
Nim	: 190802021
Program Studi	: Ilmu Administrasi Negara
Fakultas	: Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan
Tempat Tanggal Lahir	: Banda Aceh, 07 Juni 2001
Alamat	: Ie Masen Ulee Kareng, Kecamatan Ulee Kareng
	: Kota Banda Aceh

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penelitian skripsi ini saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap dikenai sanksi berdasarkan aturan yang berlaku Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 21 September 2023
Yang menyatakan,

Cut Irma Fianda
NIM. 190802021

PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH DI KECAMATAN ULEE KARENG BANDA ACEH

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana (SI) Dalam Ilmu Administrasi Negara

Oleh :
CUT IRMA FIANDA
NIM. 190802021

Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan
Program Studi Ilmu Administrasi Negara

Disetujui untuk dimunaqasyahkan oleh :

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. Said Amirulkamar, MM., M.Si	**Muhammad Thalal, Lc., M.Si., M.Ed**
NIP. 196110051982031007	NIP. 197810162008011011

PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH DI KECAMATAN ULEE KARENG BANDA ACEH

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana (S1) Dalam Ilmu Administrasi Negara

Pada Hari/Tanggal: Kamis, 02 November 2023 M
18 Rabiul Akhir 1445 H

Banda Aceh,
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua,	Sekretaris,
Dr. Said Amirulkamar, M.M., M.Si	**Muhammad Thalal, Lc., M.Si.,M.Ed.**
NIP. 196110051982031007	NIP. 197810162008011011
Penguji I,	Penguji II,
Muazzinah, M.P.A.	**Dr. Taufik, S.Sos., M.Si**
NIP. 198411252019032012	NIDN. 2018058903

Mengetahui
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Dr. Muji Mulia, M.Ag.
NIP. 197403271999031005

ABSTRAK

Pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum didaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan. Hal ini menyebabkan adanya berbagai macam hambatan dalam proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal pendaftaran pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah ini yang tidak selesai tepat pada waktunya, dan dapat juga terjadi karena adanya bukti-bukti dan syarat-syarat pendaftaran yang tidak lengkap. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh dan kendala masyarakat terhadap pengalihan hak atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, dengan adanya pendaftaran tanah agar dapat diberikan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis terhadap bidang tanah yang bersangkutan. Suatu bidang tanah harus memiliki sertifikat untuk membuktikan bahwa tanah tersebut benar milik dirinya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh sudah terlaksana diawali dengan adanya pendaftaran tanah agar dapat diberikan kepastian hukum dan berakhir dengan penerbitan dan pemberian sertifikat hak milik atas tanah meskipun ada beberapa kendala yang salah satunya pada pengecekan berkas melalui aplikasi "Sentuh Tanahku" tetapi pihak Kantor Pertanahan terus mengupayakan perbaikan akses jaringan tersebut.

Kata Kunci: *Pengalihan, Hak Guna Bangunan, Hak Milik*

جامعة الرانري
AR-RANIRY

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT dengan rahmat dan hidayahnya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **"Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh."** Selanjutnya Shalawat serta salam peneliti panjatkan kepada junjungan alam Nabi besar Muhammad SAW, beserta kepada keluarga, para sahabat, dan para ulama.

Adapun maksud dan tujuan dari penyusunan Skripsi ini yaitu untuk memenuhi sebagian syarat dalam memperoleh gelar sarjana (S-I) pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan Jurusan Ilmu Administrasi Negara Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Dalam Penulisan Skripsi ini peneliti telah banyak mendapat Bimbingan, dorongan, semangat serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
2. Dr. Muji Mulia M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;
3. Muazzinah, MPA. Selaku Ketua Prodi Program Studi Ilmu Administrasi Negara dan Penguji I Sidang Munaqasyah Skripsi;
4. Dr. Said Amirulkamar, MM., M.Si. Selaku Pembimbing I yang telah membimbing memberikan arahan dan masukan serta waktu bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini;
5. Muhammad Thalal, Lc., M.Si., M.Ed. Selaku Pembimbing II yang telah membimbing memberikan saran serta mengarahkan peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
6. Dr. Taufik, S.Sos., M.Si. Selaku Penguji II yang telah meluangkan waktu untuk menguji peneliti sehingga terlaksananya Sidang Munaqasyah Skripsi;

7. Seluruh Dosen Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Pemerintahan yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi peneliti selama masa perkuliahan;
8. Terimakasih yang tidak terhingga kepada kedua orang tua yang sangat saya sayangi yaitu Ayahanda Teuku Jufridan S.E dan Ibunda Ruwaida selaku orang tua yang selalu mendukung dan mendoakan peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
9. Terimakasih kepada Lia, Sastra, Aida, Attini, Alfa, Cut Novidar, dan Cantika sebagai partner dan sahabat peneliti yang senantiasa menemani, mendukung peneliti dalam kesedihan, dan mendorong peneliti untuk tidak menyerah;
10. Terimakasih kepada Haikal Murtada yang merupakan orang spesial dalam perjalanan hidup saya yang ikut memberi dorongan kepada saya untuk tidak menyerah dan selalu menemani saya sampai sekarang saya berada di titik ini.

Peneliti tidak dapat membalas semua kebaikan yang telah diberikan, semoga Allah SWT memberikan sebaik-baiknya balasan kepada pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka dari itu segala kritikan dan saran yang membangun sangat diharapkan dari berbagai pihak. Demikian semoga Skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Banda Aceh, 21 September 2023

Peneliti,

Cut Irma Fianda

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING..... ii
LEMBAR PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH iii
ABSTRAK..... iv
KATA PENGANTAR..... v
DAFTAR ISI vii
DAFTAR TABEL ix
DAFTAR GAMBAR..... x
DAFTAR LAMPIRAN xi

BAB I PENDAHULUAN..... 1
1.1 Latar Belakang Masalah 1
1.2 Identifikasi Masalah 5
1.3 Rumusan Masalah 6
1.4 Tujuan Penelitian..... 6
1.5 Manfaat Penelitian..... 6
1.6 Penjelasan Istilah..... 7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 8
2.1 Penelitian Terdahulu..... 8
2.2 Landasan Teori..... 11
2.2.1 Konsep Kebijakan Publik..... 11
2.2.2 Konsep Pengalihan Hak Atas Tanah..... 14
2.2.3 Teori Tata Guna Tanah 20
2.2.4 Teori Pembangunan 23
2.3 Kerangka Berpikir 26

BAB III METODE PENELITIAN..... 27
3.1 Pendekatan Penelitian..... 27
3.2 Fokus Penelitian 28
3.3 Lokasi Penelitian 29
3.4 Jenis dan Sumber Data 30
3.5 Informan Penelitian 31
3.6 Teknik Pengumpulan Data..... 31
3.7 Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data 33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... 36

4.1 Hasil Penelitian 36
4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian 36
4.1.2 Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Banda Aceh 37
4.1.3 Struktur Organisasi 39
4.1.4 Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah 39
1. Hak Guna Bangunan 40
a. Bangunan Menjadi Hak Milik 40
b. Bangunan Bukan Hak Milik 44
2. Permintaan Pemegang Hak 45
a. Kondisi Bangunan 45
b. Masa Waktu 47
4.1.5 Kendala Masyarakat terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah. 48
1. Peningkatan Hak 48
a. Sertifikasi Hak Atas Tanah 48
b. Hak Erfpacht 50
2. Pemegang Hak 51
a. Pindah Tangan 51
b. Jual Beli 53
4.2 Hasil Pembahasan 56
4.2.1 Hak Guna Bangunan 56
4.2.2 Permintaan Pemegang Hak 57
4.2.3 Peningkatan Hak 58
4.2.4 Pemegang Hak 59

BAB V PENUTUP 61
5.1. Kesimpulan 61
5.2. Saran 62

DAFTAR PUSTAKA 64
DAFTAR LAMPIRAN 66
DAFTAR RIWAYAT HIDUP 74

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Hak Guna Bangunan Yang Belum Dialihkan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Ulee Kareng Kota Banda Aceh (2021-2023)..... 4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu..... 8
Tabel 2.2 Data Hak Guna Bangunan Yang Telah Dialihkan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Ulee Kareng Kota Banda Aceh (2021-2023)..... 20
Tabel 3.1 Fokus Penelitian Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah..... 29
Tabel 3.2 Fokus Penelitian Kendala Masyarakat Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah..... 29
Tabel 3.3 Informan Penelitian..... 31

جامعة الرانري
AR-RANIRY

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir 26
Gambar 4.1 Badan Pertanahan Nasional..... 36
Gambar 4.2 Struktur Organisasi 39
Gambar 4.3 Loket Pelayanan Pertanahan 41
Gambar 4.4 Format Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah..... 43
Gambar 4.5 Sertipikat HGB 49
Gambar 4.6 Sertifikat HM..... 49
Gambar 4.7 Akta Jual Beli Hak Atas Tanah 55

جامعة الرانري
AR-RANIRY

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara 66
Lampiran 2 Surat Keputusan (SK) Bimbingan Skipsi 68
Lampiran 3 Surat Penelitian 69
Lampiran 4 Surat Balasan Dari Kantor Pertanahan 70
Lampiran 5 Dokumentasi Penelitian 71

جامعة الرانري
AR-RANIRY

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Meningkatnya akan kebutuhan tanah mengakibatkan pemegang hak guna bangunan perlu mengalihkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik, khususnya hak atas tanah untuk rumah tinggal. Secara yuridis, menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hak milik atas tanah bersifat turun-temurun dan memiliki status hukum yang paling kuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah termasuk hak guna bangunan, karena legalitas hak guna bangunan hanya memiliki bangunannya saja, sedangkan tanahnya masih menjadi milik Negara, dan tanahnya tidak bisa digunakan atau dimanfaatkan secara bebas tanpa izin.[1]

Salah satu cara mencegah agar permasalahan tersebut tidak menjadi beban bagi masyarakat yaitu dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan tujuan pemeliharaan data karena dari setiap peralihan hak atas tanah harus tercatat dalam sertifikat hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[2]

Pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan tidak memenuhi persyaratan yang dibutuhkan saat dilakukan pendaftaran. Hal ini menyebabkan adanya

[1] Syendy A. Korompis, 2018, "*Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,"* Lex Privatum Vol. VI/No. 1, Universitas Sam Ratulangi, hlm. 20

[2] Jolanda Marhel, 2017, "*Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*," Masalah-Masalah Hukum, Jilid 46, No. 3, Universitas Nusa Cendana, hlm. 249

berbagai macam hambatan dalam proses pelaksanaan peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah yang tidak selesai tepat pada waktunya. Untuk itu, salah satu yang menjadi tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Bahwa tujuan UUPA tidak lain untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyatnya, juga untuk meletakkan dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan serta meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pengaturan penguasaan atas tanah terbagi atas hak bangsa Indonesia, hak menguasai dari negara, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak perorangan (individual).[3] Khusus mengenai hak perorangan (individual) dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Keberadaan penguasaan hak atas tanah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara juncto Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara.

Pada pasal 16 UUPA memaknai bahwa hak penguasaan tanah negara merupakan pemberian sebagian kewenangan dalam konteks pengelolaan untuk melaksanakan hak menguasai dari negara yang diserahkan kepada pemegang (pengelola) yang bersangkutan, dalam bentuk hak guna bangunan. Tujuan dilakukannya hak guna bangunan kepada pengelola dan diteruskan kepada masyarakat baik dalam kategori perorangan maupun Badan Hukum adalah untuk

[3] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)*

mengantisipasi semakin bertambahnya tanah negara yang terlantar atau tidak digunakan sebagai mana mestinya sehingga tanah tersebut diupayakan dapat bernilai ekonomis.

Kecamatan Ulee Kareng adalah salah satu Kecamatan di Kota Banda Aceh. Kecamatan Ulee Kareng memiliki 9 Gampong yang terdiri dari Pango Raya, Pango Deah, Ilie, Lamteh, Lam Glumpang, Ceurih, Ie Masen Ulee Kareng, Doy, dan Lambhuk. Hak Guna Bangunan banyak terdapat di Simpang Tujuh Ulee Kareng, Ilie dan juga Lambhuk. Ketiga lokasi tersebut terdapat beberapa bangunan yang sudah dilakukan peralihan haknya menjadi hak milik atas tanah.

Hak guna bangunan berjangka waktu paling lama 30 tahun yang berlaku sejak dterbitkannya setifikat, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun dan masih dapat diperbaharui. Maka dari hak guna bangunan ini merupakan hak yang terbatas dalam artian Pemerintah memberikan tanah atas dasar Badan Hukum dan berdasarkan jangka waktu yang cenderung sedikit inilah yang sering menimbulkan permasalahan. Apabila hak guna bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada diatasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya hak guna bangunan.

Peralihan hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA juncto Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” dengan ketentuan dapat dijelaskan bahwa “hak guna bangunan dikatakan beralih apabila ada peristiwa hukum, dan hak guna bangunan dikatakan dialihkan

apabila ada perbuatan hukum. Keabsahan kepemilikan tanah perlu dibuktikan dan sering terjadi apabila status kepemilikan tanah masih sebatas hak guna bangunan tentunya pemilik tanah ingin memiliki status kepemilikan tanah yang lebih kuat".[4]

Hak milik berbeda dengan hak guna bangunan, hak milik adalah hak yang terpenuh diantara hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Hak yang tidak mempunyai ciri yang tiga itu sekaligus bukanlah hak milik. Turun-temurun, artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.

Tabel 1.1
Data Hak Guna Bangunan Yang Belum Dialihkan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Ulee Kareng Kota Banda Aceh Tahun (2021-2023)

No	Tahun	Jumlah
1.	2021	2
2.	2022	2
3.	2023	8

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh

Dari data tabel diatas maka dapat dilihat bahwa terdapat beberapa hak guna bangunan yang belum dialihkan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh. Penyebab hak guna bangunan ini belum dilakukan peralihan hak karena permohonan hak milik untuk rumah tinggal, rumah toko, dan rumah kantor yang diajukan oleh pemohon tersebut belum memenuhi persyaratan yang dibutuhkan seperti pemohon masih terikat hutang piutang dengan Negara dan lain sebagainya, sehingga pengalihan hak tersebut masih tertunda hingga

[4] Komang Adhi Kresna, dkk, 2021, "*Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal,"* Vol. 2, No. 1, Universitas Warmadewa, Jurnal Konstruksi Hukum, hlm. 144

sekarang. Akan tetapi di Kecamatan Ulee Kareng tersebut juga sudah banyak hak guna bangunan yang berhasil dialihkan untuk dijadikan hak milik.

Pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal menjelaskan bahwa luas tanah rumah tinggal hanya sampai 600 m^2 atau kurang, maka pejabat yang berwenang memberikan perubahan hak yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk ketentuan luas tanah lebih dari 600 m^2 atau tidak lebih dari 5.000 m^2 pejabat yang berwenang memberikan perubahan hak yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN).

1.2 Identifikasi Masalah

1. Kantor Pertanahan mengalami hambatan dalam memberikan pelayanan kepada Masyarakat karena pengaplikasian yang berhubungan dengan sistem jaringan. Aplikasi ini bernama "Sentuh Tanahku". Aplikasi tersebut merupakan media informasi elektronik untuk proses pengecekan pengurusan berkas dan layanan informasi pertanahan, sehingga dalam hal ini Kantor Pertanahan terus mengupayakan perbaikan agar aplikasi ini dapat digunakan dengan baik dan tepat untuk mempermudah masyarakat menikmati pelayanan.
2. Masyarakat yang memegang hak atas tanah tidak menyadari bahwa tanah yang ditempati telah habis jangka waktu (daluwarsa) sehingga menimbulkan sengketa terkait dengan kepastian hukum (legalitas) penguasaan tanah. Kondisi ini akhirnya menempatkan hukum sebagai payung utama dalam mengatur dan menyelesaikan sengketa legalitas.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh?
2. Apa kendala masyarakat terhadap pengalihan hak atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala masyarakat terhadap pengalihan hak atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh.

1.5 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Dapat menambah pengetahuan, pengalaman, dan pemahaman terhadap masalah-masalah yang berkaitan dengan hukum agraria, khususnya mengenai pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh.

b. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya bagi pemegang hak guna bangunan yang akan melakukan pengalihan hak atas tanah menjadi hak milik dan dapat mengembangkan kemampuan peneliti dalam mengkritisi persoalan-persoalan pelaksanaan pengalihan hak atas tanah.

1.6 Penjelasan Istilah

1. Pengalihan Hak

   Pengalihan hak adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum.

2. Hak Guna Bangunan

   Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milikmya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

3. Hak Milik Atas Tanah

   Hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik atas tanah dapat dimiliki perorangan atau Badan Hukum.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Yang Relevan

Tabel 2.1

Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
1.	Nur Latifah Dini, Tegal, Universitas Pancasakti Tegal, (2019)	Peningkatan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Di Desa Dukuhturi Kabupaten Tegal	Kualitatif	Peningkatan status kepemilikan tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) memiliki tujuan untuk memperjelas status hukum kepemilikan tanah. Hal ini sangat bermanfaat bagi si pemilik tanah terutama apabila terjadi sengketa. Penguasaan hanya bersifat sementara sampai adanya suatu hubungan yang jelas mengenai suatu barang yang dikuasai itu. Sedangkan pemilikan lebih mempunyai wujud yang jelas dan pasti secara hukum. Persamaannya adalah memiliki metode yang sama dalam penelitian dan juga membahas terkait pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah. Perbedaannya adalah titik lokasi peneliti dan terdapat beberapa pembahasan yang berbeda, seperti jangka waktu dalam pengalihan hak guna bangunan menjadi hak

				milik tersebut.
2.	Desi Nurmala Sari, Sumbawa, Universitas Muhammadiyah Mataram, (2020)	Prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	Deskriptif Kualitatif	Pemohon harus melampirkan sertipikat hak guna bangunan yang dimohon untuk ditingkatkan, melampirkan surat bukti pelunasan harga tanah yang bersangkutan. Kemudian melengkapi dokumen sebagai bukti yaitu surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan, surat izin mendirikan bangunan, surat permohonan serta fotocopy KTP/Identitas pemilik hak. Persamaannya adalah membahas bagaimana peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik itu dilakukan dan sama-sama membahas daftar kelengkapan syarat oleh pemohon peralihan hak tersebut. Perbedaannya adalah metode analisis yang digunakan peneliti, titik lokasi, dan pembahasan yang dibahas berbeda, jika penelitian ini hanya membahas prosedur peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik maka skripsi ini membahas pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik dan kendala masyarakat terhadap peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah.

3.	Eko, Makassar, Universitas Bosowa, (2021)	Analisis Hukum Terhadap Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	Deskriptif Kualitatif	Hak atas tanah sudah dimiliki oleh warga negara dapat dialihkan status haknya menjadi hak atas tanah baru yang lain sejenisnya. Perubahan status hak tersebut dilakukan karena ingin memperkuat haknya dari hak guna bangunan menjadi hak milik atau status tanah yang tidak sesuai dengan status tanah yang boleh dimiliki oleh badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yaitu hak guna bangunan. Persamaannya adalah membahas pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah dan perbedaannya penelitian terdahulu ini lebih memfokuskan pada analisis hukum terkait kejelasan status tanah sedangkan penelitian dalam skripsi ini membahas lebih rinci bagaimana pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah dilakukan di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh dan apa kendala masyarakat terhadap peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah, titik lokasi dan metode analisis yang peneliti gunakan juga berbeda.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Konsep Kebijakan Publik

Lahirnya suatu kebijakan publik tidak lain karena ada landasan yang digunakan untuk menyelesaikan masalah yang terjadi di masyarakat. Kegunaan kebijakan publik diorientasikan untuk pemenuhan kebutuhan dan kepentingan masyarakat pada awal kebijakan ditetapkan oleh para pihak (*stakeholders*). Kebijakan publik merupakan suatu tindakan yang diambil pemerintah dengan tujuan untuk mengatur masyarakat dalam pencapaian suatu tujuan.[5]

Kebijakan Publik memiliki enam proses yang berkesinambungan, yaitu:

a. *Problem Identification* (identifikasi masalah)

   Identifikasi masalah yaitu kebijakan dilakukan dengan adanya tuntutan dari kelompok atau individu untuk kegiatan pemerintah. Dalam proses pengalihan hak atas tanah masyarakat melakukan pendaftaran terhadap peralihan hak yang awalnya tanah hak guna bangunan kemudian dimohonkan peralihan menjadi hak milik dengan alasan bahwa hak guna bangunan tersebut memiliki batasan waktu dalam penggunaannya sedangkan hak milik tidak demikian karena bersifat selamanya atas tanah tersebut dan turun temurun.

b. *Agenda Setting* (penyusunan agenda)

   Fokus perhatian dari media massa dan pejabat publik pada masalah publik secara khusus untuk memutuskan hal-hal yang akan dilakukan putusan, seperti dilakukannya sosialisasi antara pihak Kantor Pertanahan dengan masyarakat berkaitan bagaimana pengalihan hak atas tanah tersebut bisa

[5] Dian Suluh Kusuma Dewi, 2022, *Buku Ajar Kebijakan Publik; Proses, Implementasi dan Evaluasi,* Samudra Biru, Yogyakarta, hlm. 2

dibuatkan permohonan dan apabila pengguna tanah negara tersebut memiliki ketertarikan maka bisa dialihkan hak atas tanah dan ia dapat mengajukan permohonan peralihan hak, kemudian pihak Kantor Pertanahan mendata kelengkapan berkas atau syarat-syarat yang dibutuhkan dan apabila pemohon tidak dapat memenuhi segala persyaratan maka proses pengalihan hak ditunda hingga pemohon melengkapi syarat untuk dilakukannya peralihan hak.

c. *Policy Formulation* (perumusan usul kebijakan)

Pengusulan program untuk penyelesaian masalah dan penentuan agenda permasalahan. Fase ini menentukan berhasil atau tidak penyusunan kebijakan publik untuk diterapkan pada tahap selanjutnya. Setiap pembuatan kebijakan adalah suatu pengambilan keputusan, namun pengambilan kebijakan membentuk berbagai macam cara dan strategi terhadap berbagai keputusan yang dibuat dalam rangka mencapai tujuan masing-masing. Hak guna bangunan dapat beralih menjadi hak milik apabila ada suatu perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah, jika tidak ada hal demikian maka tanah yang ditempati masih milik negara.

d. *Policy Legitimation* (pengesahan kebijakan)

Proses memilih sebuah usulan, pembentukan dukungan politik untuk usulan yang ada, dan mengesahkan sebagai undang-undang hukum. Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 45 ayat (2) menyatakan bahwa hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya.

e. *Policy Implementation* (pelaksanaan kebijakan)

Dalam implementasi yang perlu diperhatikan adalah persiapan yaitu dengan memikirkan dan menghitung secara matang berbagai kemungkinan keberhasilan dan kegagalan, termasuk hambatan atau peluang-peluang yang ada dan kemampuan organisasi yang diserahi tugas melaksanakan program. Hak guna bangunan yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, yang digunakan dan dimanfaatkan untuk rumah tinggal termasuk rumah toko dan rumah kantor, dapat diberikan hak milik atas permohonan pemegang hak. Hak guna bangunan memiliki batasan waktu sehingga masyarakat banyak yang melakukan peralihan hak tersebut menjadi hak milik.

f. *Policy Evaluation* (evaluasi kebijakan)

Yaitu melakukan penganalisisan tentang program yang ada, evaluasi hasil dan pengaruhnya, dan menyarankan perubahan dan penyesuaian atas perubahan. Hak guna bangunan memiliki batasan waktu ketika jangka waktunya habis maka pemegang hak harus melakukan perpanjangan hak. Dengan mengubah hak tersebut menjadi hak milik maka pemegang hak guna bangunan tidak perlu melakukan perpanjangan hak karena hak milik dapat dimiliki selamanya dan hak milik tersebut merupakan hak yang terpenuh dan terkuat diantara hak atas tanah lainnya sehingga banyak manfaat yang dapat diperoleh ketika dilakukan peralihan hak. Hak milik juga dapat diwariskan, dijual dan bahkan hak milik tersebut memiliki nilai jual yang tinggi. Syarat bagi pemohon yang akan melakukan peralihan hak tidak memiliki 5 bidang tanah dan tanahnya tidak melebihi 5.000 m^2.

Selama masih dalam proses siklus kebijakan, masalah, usulan, dan tuntutan yang diungkapkan menjadi urusan pemerintah dan menjadi program pemerintah. Kebijakan publik mempunyai tiga komponen yang saling mempunyai keterkaitan dalam proses yaitu pelaku kebijakan, isi kebijakan, dan lingkungan kebijakan.

2.2.2 Konsep Pengalihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah pada dasarnya ini memindahkan hak kepemilikan atas tanah dari seseorang kepada orang lain, peralihan hak atas tanah ini utamanya terjadi karena jual beli mengenai objek tanah yang biasanya didasarkan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikannya yaitu sertifikat tanah, karena sertifikat ini memiliki kekuatan pembuktian kepemilikan yang kuat secara hukum dan memiliki perlindungan hukum karena sudah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Peralihan hak guna bangunan kepada orang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak guna bangunan berakibat hak guna bangunan menjadi hapus dan hak guna bangunan kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Berdasarkan asal tanahnya, pelaksanaan peralihan hak guna bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Hak guna bangunan atas tanah negara

   Peralihan hak guna bangunan atas tanah negara tidak memerlukan persetujuan dari pihak lain disebabkan hak guna bangunannya bersifat bebas.

b. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan

   Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan mengharuskan adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak

pengelolaan disebabkan hak guna bangunannya bersifat terikat, yaitu hak guna bangunannya terikat dengan tanah hak pengelolaan.

c. Hak guna bangunan atas tanah hak milik

Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik mengharuskan adanya persetujuan tertulis dari pemilik tanah disebabkan hak guna bangunannya bersifat terikat, yaitu hak guna bangunannya terikat dengan tanah hak milik.[6]

Ada beberapa jenis pengalihan hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh pemohon, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan

Pewarisan adalah pengalihan kepemilikan harta benda almarhum kepada orang lain yang telah ditunjuk oleh almarhum dan/atau ahli waris yang ditunjuk oleh pengadilan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, keterangan tentang kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik berdasarkan pewarisan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (36) berbunyi:

a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

b. Pemilik hak yang bersangkutan wajib memberitahukan kepada otoritas negara tentang perubahan yang disebutkan dalam ayat (1).

[6] Dr. Urip Santoso, S.H., M.H, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,* Kencana, hlm. 86-91

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Menurut Pasal 1666 KUHPer, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si pemberi mentransfer sesuatu secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk kepentingan si penerima selama hidupnya. Pengalihan hak atas tanah dalam bentuk hibah tidak serta merta terjadi pada saat pemberi hibah mengalihkan tanahnya kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan surat yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan penawaran lisan dan/atau tertulis dengan tujuan untuk menarik calon pembeli. Karena sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

a. Lelang eksekutorial yaitu lelang yang berkaitan dengan perintah pengadilan yang berkaitan dengan hak gadai, penyitaan pajak, penyitaan pengacara atau penyidik dan penyitaan Komisi Utang Negara.

b. Lelang non-eksekutorial yaitu pelelangan barang-barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat dan daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan lelang tanah atau hak atas tanah satuan rumah tinggal yang dimiliki atau dikuasai oleh orang atau badan.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) adalah alat bukti yang sah. AJB dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat di daerah tertentu yang jarang ada PPAT. Secara hukum, hak atas tanah dan bangunan tidak dapat dialihkan secara pribadi. Adapun Proses Peralihan Hak Atas Tanah, yaitu:

a. Proses peralihan hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Dengan lahirnya UUPA, hak atas tanah yang sebelumnya terbagi atas dasar hak atas tanah hukum Barat dan hak atas tanah *common law* kemudian diubah menjadi hak atas tanah nasional. Negara-negara yang menyandang nama hak atas tanah lama sampai berlakunya UUPA diubah menjadi hak atas tanah nasional, yang terdiri dari hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, berdasarkan Pasal 16 terdiri atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, penggunaan, sewa dan hak lainnya.

b. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Adat

Peralihan hak atas tanah secara adat terjadi apabila seseorang sebelumnya memiliki tanah dan ingin mengalihkan haknya kepada orang yang menginginkannya, dengan persetujuan kepala desa dan gereja adat setempat atau dengan akta. Peralihan hak atas tanah pada umumnya sah dengan perjanjian yang dibuat dengan kepala desa dan masyarakat biasa. Kurangnya kekuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah dalam hukum umum menimbulkan permasalahan terutama ketidaktahuan masyarakat Indonesia tentang peraturan peralihan hak atas tanah di Indonesia.[7]

Dalam membuktikan suatu kepemilikan hak atas tanah yang memiliki kepastian hukum tidak hanya dengan menunjukkan suatu bukti kepemilikannya berupa SPPT PBB, karena SPPT PBB bukanlah suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi SPPT PBB yaitu merupakan suatu surat pemberitahuan terkait besaran pajak yang harus dibayar oleh pemilik tanah. Maka dari itu jika

[7] Rifda Aqila, 2023, *Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat,* UNJA journal of Legal Studies, hlm. 224-227

akan melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli, hibah maupun pewarisan, sebelum melakukan proses peralihannya itu harus mengecek keberadaan tanah dan asal usul tanah tersebut agar dapat memberikan suatu kepastian hukum serta dapat memberikan suatu perlindungan hukum baik pemberi hak atas tanah maupun yang menerimanya.

Dengan adanya suatu pembuktian terhadap kepemilikan tanah berupa sertifikat hak atas tanah maka peralihan hak dapat dilakukan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan dengan dilampirkannya sertifikat dan SPPT PBB dan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT dan syarat-syarat lainnya. Tetapi dalam melakukan peralihan hak atas tanah yang mana tanah tersebut merupakan tanah warisan itu harus dibuktikan dengan surat kematian pewaris yang dikeluarkan oleh kepala desa/kelurahan.[8]

Dalam ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia ada dua cara yang di tempuh pemerintah untuk melakukan pengambilan atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat, yaitu cara pembebasan/pelepasan hak atas tanah dan cara pencabutan hak atas tanah. Pembebasan/pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya di dasarkan pada musyawarah antara kedua pihak sedangkan pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh Negara atas tanah milik seseorang yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban hukumnya.[9]

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah ditegaskan bahwa suatu bidang tanah dapat diberikan hak milik jika memenuhi persyaratan sebagai berikut:

---

[8] Hari Hariman Maulana Akbar, dkk, 2019, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan SPPT PBB,* Jawa Barat, hlm. 48

[9] Komang Darman, 2018, *Mekanisme Pembebasan dan Pencabutan Hak Atas Tanah,* Jurnal Belom Bahadat, hlm. 4

1. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan WNI yang luasnya 600m^2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan hak milik;
2. Untuk memberikan hak milik tersebut penerima hak wajib membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku.

Sesuai dengan Keputusan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) tersebut maka pemberian hak milik atas tanah oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan dimana pemohon mengajukan surat permohonan dilampiri dengan dokumen-dokumen dan daftar isian yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan yaitu berupa:

1. Permohonan pendaftaran hak milik;
2. Sertipikat tanah yang bersangkutan;
3. Fotocopy surat izin mendirikan bangunan atau surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat;
4. Fotocopy Surat Pemberian Pajak Terutang (SPPT) tahun terakhir;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP);
6. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (BPHTB);
7. Pernyataan dari pemohon bahwa perolehan hak milik yang dimohon pendaftaran itu yang bersangkutan akan mempunyai hak milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (Lima) bidang yang semuanya meliputi batas luas tidak lebih dari 5.000 (Lima Ribu) m^2.[10]

[10] Yolanda Claresa, dkk, 2022, *Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Di Kecamatan Muaro Jambi,* Jambi, Journal of Administrative Law, hlm. 109

Tabel 2.2
Data Hak Guna Bangunan Yang Telah Dialihkan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh Tahun (2021-2023)

No.	Tahun	Jumlah
1.	2021	85
2.	2022	43
3.	2023	91

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh

Dari data pada tabel diatas maka dapat kita lihat bahwa hak guna bangunan yang telah dialihkan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Kota Banda Aceh, pada tiga tahun terakhir mengalami ketidakstabilan yaitu berjumlah sedikit pada tahun 2022 dikarenakan pada tahun tersebut sosialisasi pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah belum rutin dilakukan pada gampong yang ada di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh sehingga masyarakat kurang mengetahui bahwa tanah hak guna bangunan itu dapat dialihkan ke hak yang baru yaitu hak milik atas tanah, maka dari itu jumlah peminatnya sedikit dibandingkan dengan tahun setelahnya.

Jangka waktu selama proses peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal dibutuhkan waktu selama 7 (Tujuh) hari dan paling lama 20 (Dua Puluh) hari sejak diajukannya permohonan itu. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan apabila perumahan tersebut sudah lunas. Jika belum lunas, maka Pihak Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut. Masyarakat mengalihkan hak atas tanah dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak yang lain. Kemudian setelah di tingkatkan hak atas tanahnya, tanah tersebut mempunyai nilai jual yang tinggi.[11]

2.2.3 Teori Tata Guna Tanah

Yang dimaksud dengan penggunaan tanah (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah (tata = pengaturan). Dalam tata guna lahan yang dibahas tidak hanya tentang penggunaan permukaan bumi di darat, tetapi juga tentang penggunaan permukaan bumi di lautan. Tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan

[11] Ibid., hlm. 110

penataan peruntukan, penggunaan, dan persediaan tanah secara berencana dan teratur sehingga diperoleh manfaat yang lestari, optimal, seimbang, dan serasi untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan negara.

Dalam pemahaman tata guna tanah baik secara teoritis maupun secara praktis dalam prakteknya semua lahan pertanahan yang dimiliki oleh pemerintah dan masyarakat secara hak milik tetap digunakan pemetaan, perencanaan berdasarkan RTRW daerah yang bersangkutan, oleh karenanya perlu adanya strategi pemerintah untuk menetapkan tata guna tanah yang efektif dan efisien agar tidak terciptanya tumpang tindih daripada pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik. Mengenai teori akan dibicarakan tentang pengertian-pengertian, tujuan yang hendak dicapai dari rencana tata guna tanah, juga asas-asas tata guna tanah baik untuk daerah perdesaan maupun untuk daerah perkotaan. Asas-asas ini penting untuk pedoman dalam proses kegiatan tata guna tanah. Sebelum dikemukakan beberapa pengertian atau definisi dari istilah tata guna tanah, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu penggunaan istilah tata guna tanah atau yang dikenal dalam istilah asingnya sebagai "*land use planning*".

Apabila istilah tata guna tanah dikaitkan dengan objek hukum agraria nasional (UUPA), maka penggunaan istilah tata guna tanah/*land use planning* kurang tepat. Hal ini karena objek hukum agraria nasional sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang agraria Pasal 1 ayat (2) meliputi: bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sedangkan tanah sebagai bagian dari bumi merupakan salah satu objek hukum agraria. Dengan berpedoman pada objek hukum agraria nasional tersebut,

maka istilah yang tepat digunakan adalah "tata guna agrarian atau *agrarian use planning*".

Pada dasarnya teori tata guna tanah sebagaimana Mustofa menyebutkan sebagai berikut:

"*Agrarian use planning* meliputi: *land use planning* (tata guna tanah), *water use planning* (tata guna air) dan *air use planning* (tata guna ruang angkasa). Rencana penggunaan tanah harus dapat mendukung pelaksanaan pembangunan nasional. Artinya tujuan penggunaan tanah harus sejalan dengan tujuan pembangunan nasional. Apabila diperhatikan ketentuan Pasal 14 UUPA dan Pasal 2 ayat (3) UUPA, jelas bahwa tujuan dari tata guna tanah harus diarahkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Jadi masyarakat yang makmur merupakan tujuan akhir dari kegiatan tata guna tanah".[12]

Hasil kajian dari segi tata guna tanah itu berupa fatwa tata guna tanah. Setiap pertimbangan aspek tata guna tanah harus merupakan satu kesatuan pendapat berupa fatwa panitia pemeriksaan tanah A dan B dalam bentuk risalah pemeriksaan tanah. Salah satu fungsi pemberian pertimbangan aspek tata guna tanah adalah dalam rangka memberikan pengarahan menuju tata guna tanah secara rasional, memberikan pedoman pemecahan masalah penggunaan tanah dan memberikan informasi mengenai kecenderungan dan arah perkembangan pola penggunaan tanah. Pertimbangan aspek tata guna tanah juga digunakan dalam penilaian atas permohonan hak atas tanah sepanjang terdapat perubahan penggunaan tanah.[13]

---

[12] Prof. Dr. H. Mustofa, S.H., M.Si., M.Hum, dkk, 2018, *Penggunaan Hak Atas Tanah (Untuk Industri)*, Jakarta, hlm. 61-64

[13] Yuliandi, S.Si.T., MH., 2017, *Gampong Agraria, Inovasi Pelayanan Desa Online Agraria Di Kota Langsa*, hlm. 10-11

2.2.4 Teori Pembangunan

Pembangunan pada hakekatnya merupakan proses transformasi masyarakat menuju keadaan yang mendekati tata masyarakat yang dicita-citakan sebagaimana yang ada dalam konstitusi. Dalam proses transformasi tersebut, terdapat dua hal yang perlu diperhatikan yakni keberlanjutan dan perubahan pembangunan merupakan sebuah proses multidimensi yang mencakup perubahan penting dalam struktur sosial, sikap rakyat, lembaga-lembaga nasional, pertumbuhan ekonomi, pengurangan kemiskinan dan pemberantasan kemiskinan absolut. Pembangunan bukan hanya terjadinya perubahan struktur fisik atau material, melainkan juga menyangkut perubahan sikap masyarakat. Pembangunan harus mampu membawa manusia melampaui penguasaan aspek-aspek material dalam kehidupan.

Pembangunan dilakukan melalui beberapa gabungan proses sosial, ekonomi, dan institusional, yang mencakup usaha-usaha untuk mencapai kehidupan yang lebih baik. Pembangunan jika tidak dibarengi dengan etika maka akan menimbulkan kekerasan dan sikap tidak peduli terhadap kepentingan manusia secara umum, termasuk terhadap alam/lingkungan. Pembangunan yang hanya fokus pada sektor ekonomi tidak akan memberikan nilai bagi kedudukan manusia.

Pembangunan harus memiliki tiga sasaran utama yaitu sebagai berikut:

1. Meningkatkan persediaan dan perluasan pemerataan akses terhadap kebutuhan bahan pokok (makanan, tempat tinggal, kesehatan, dan perlindungan).

2. Mengangkat taraf hidup, termasuk meningkatkan penghasilan, menyediakan lapangan kerja yang mampu, pendidikan yang lebih baik, dan perhatian yang lebih besar terhadap nilai-nilai budaya dan nilai-nilai kemanusiaan.
3. Memperluas jangkauan pilihan ekonomi dan sosial bagi seluruh masyarakat melalui ketergantungan dari sikap-sikap budak dan ketergantungan, tidak hanya dalam hubungannya dengan orang lain dan negara lain, namun juga dari sumber-sumber kebodohan dan penderitaan manusia.

Dalam proses pembangunan, terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi Pembangunan itu sendiri sebagaimana Afandi menyebutkan sebagai berikut:

1. Sumber daya alam
   Kebutuhan hidup manusia hampir seluruhnya bersumber dari alam. Kekayaan alam, kesuburan tanah, iklim, potensi hutan, potensi tambang, potensi laut, dan sebagainya akan sangat mempengaruhi pembangunan.
2. Sumber Daya Manusia
   Salah satu faktor utama yang menentukan keberhasilan pembangunan adalah jumlah dan kualitas penduduk. Jumlah penduduk yang besar berpotensi menjadi sasaran produksi pemasaran, sedangkan kualitas penduduk menentukan besarnya produktivitas;
3. Permodalan Sumber daya
   Sumber daya modal dibutuhkan oleh negara untuk mengolah bahan mentah menjadi barang jadi yang dapat langsung digunakan oleh masyarakat dan memiliki nilai lebih tinggi dari bahan mentah. Investasi diperlukan untuk menggali dan mengolah kekayaan alam agar memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan mampu mendukung kinerja pembangunan;
4. Lapangan Kerja
   Lapangan kerja merupakan masalah bagi pembangunan. Sebaliknya, ketersediaan lapangan kerja akan berpengaruh positif terhadap pertumbuhan dan pembangunan;
5. Keahlian dan kewirausahaan
   Orang yang memiliki keahlian tetapi tidak memiliki jiwa kewirausahaan tidak akan menyelesaikan masalah pembangunan. Dengan demikian dibutuhkan keahlian dan jiwa wirausaha yang

dimiliki oleh masyarakat jika pembangunan suatu negara ingin berhasil;

6. Stabilitas Politik
   Kondisi politik yang tidak stabil sangat mempersulit terciptanya pembangunan yang baik. Stabilitas politik merupakan modal dasar untuk melaksanakan kegiatan pembangunan agar dapat dinikmati oleh masyarakat secara luas.
7. Kebijakan Pemerintah
   Kebijakan pemerintah sangat menentukan proses pembangunan sehingga dapat dilakukan tepat sasaran sesuai dengan kebutuhan Masyarakat.[14]

Pembangunan juga dikenal antara pertumbuhan ekonomi dan pemerataan terjadi *trade off*. Apabila program pembangunan dititikberatkan pada pertumbuhan ekonomi, maka pertumbuhan ekonomi akan tinggi tetapi tidak diikuti oleh pemerataan pendapatan dan distribusi pendapatan cenderung timpang, sebaliknya jika pembangunan lebih dititikberatkan pada program pemerataan, maka distribusi pendapatan akan lebih baik, tetapi pertumbuhan ekonomi cenderung rendah.

Adapun pendapat dari Afandi dalam bukunya menyebutkan bahwa:

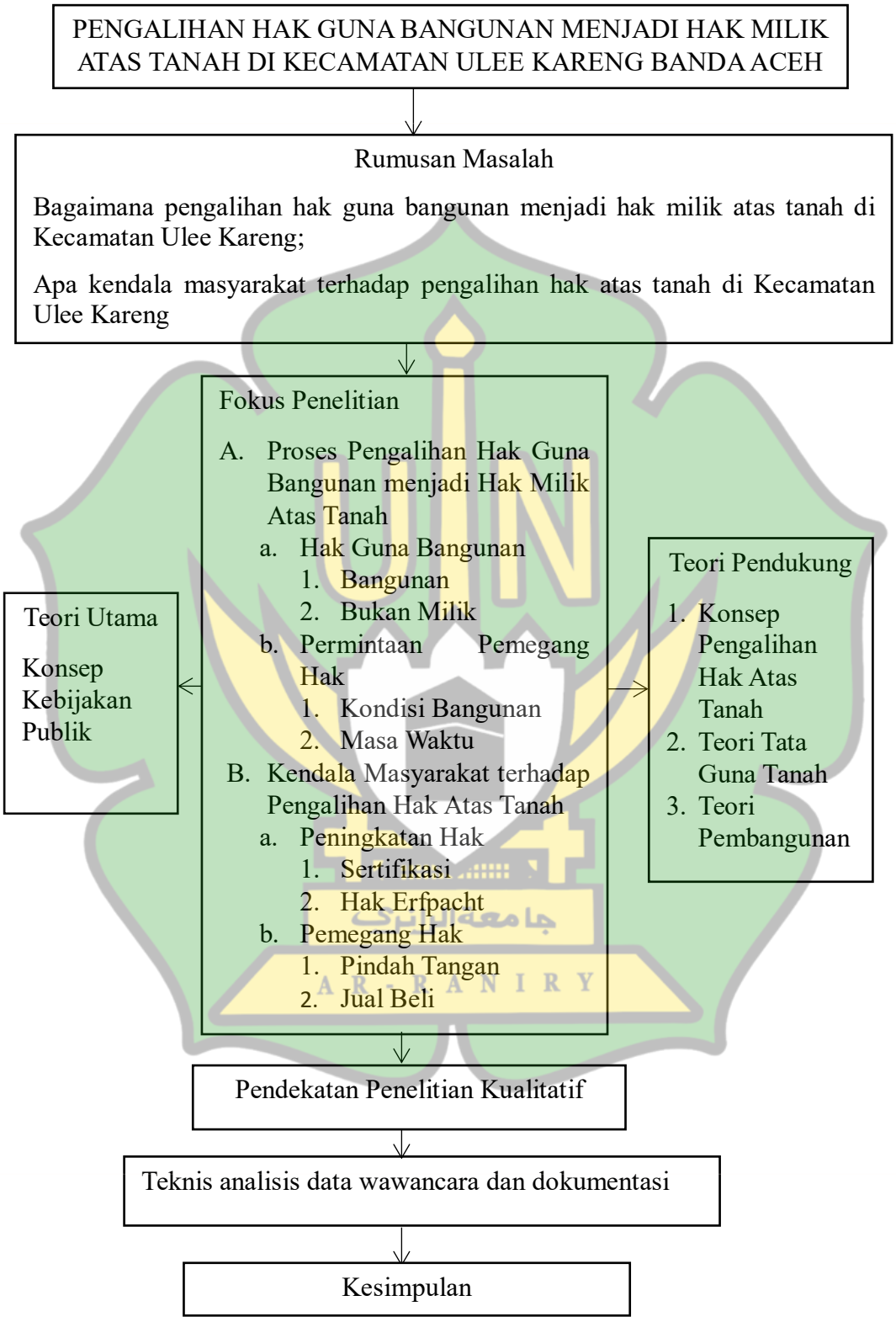
"Untuk itu negara-negara maju melakukan pembangunan menggunakan strategi *redistribution with growth*, artinya disamping memacu pertumbuhan ekonomi juga sekaligus melakukan redistribusi pendapatan yaitu dengan menitikberatkan proyek-proyek pembangunan yang berwawasan pemerataan yang menyerap banyak tenaga kerja".[15]

جامعة الرانري
AR-RANIRY

[14] Syed Agung Afandi, dkk, 2022, *Pengantar Teori Pembangunan*, Yogyakarta, CV. Bintang Semesta Media, hlm. 3

[15] Ibid., hlm. 8

2.3 Kerangka Berpikir



Gambar 2.1 Kerangka Berpikir
Sumber: Data Diolah, 2023

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Hal ini dikarenakan penelitian kualitatif adalah salah satu metode penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman tentang kenyataan melalui proses berfikir induktif. Dalam penelitian ini, peneliti terlibat dalam situasi dan setting fenomenanya yang diteliti. Peneliti selalu memusatkan perhatian pada kenyataan atau kejadian dalam konteks yang diteliti. Penelitian kualitatif ini lebih mementingkan ketetapan dan kecukupan data. Penekanan dalam kualitatif adalah validitas data, yaitu kesesuaian antara apa yang dicatat sebagai data dan apa yang sebenarnya terjadi pada latar yang diteliti.

Penelitian ini bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dll, secara holistik dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Tujuan utama penelitian kualitatif adalah untuk memahami (to understand) fenomena atau gejala sosial dengan lebih menitik beratkan pada gambaran yang lengkap tentang fenomena yang dikaji daripada memerincinya menjadi variabel-variabel yang saling terkait.

Dalam Karakterisktik penelitian kualitatif, sebelum melakukan proses penelitian, seorang peneliti sebelum melakukan proses penelitian, seorang peneliti

perlu mengenal dan memahami tentang karakteristik penelitian kualitatif dengan harapan dapat mempermudah saat proses penelitian dan dapat mengungkap informasi kualitatif secara teliti dalam prosesnya yang deskripsi analisis dan penuh makna. Pendekatan apapun yang digunakan dalam penelitian kualitatif peneliti harus dapat memperhatikan dan memahaminya agar dapat mengungkap dan menggali subjek penelitiannya lebih tepat dan cocok sehingga hasilnya sesuai dengan tujuannya. Peran peneliti dalam menentukan pendekatan harus dapat sesuai dengan kondisi di lapangan, disisi lain peneliti juga harus memperhatikan pendekatan yang ideal dan bersifat tetap, teknik juga bersifat situasional/fleksibel, dan perubahan tetap dimungkinkan, bilamana semua yang dipersiapkan oleh peneliti kurang sesuai atau belum cocok.[16]

3.2 Fokus Penelitian

Fokus penelitian memuat rincian pertanyaan tentang cakupan atau topik-topik yang akan diungkap atau digali dalam penelitian. Fokus penelitian merupakan garis besar dari pengamatan penelitian, sehingga observasi dan analisa hasil penelitian lebih terarah. Oleh karena itu, digunakanlah indikator-indikator agar tidak terjadi pembahasan yang terlalu luas dan pada akhirnya tidak sesuai dengan apa yang menjadi tujuan dari penelitian. Dalam penelitian ini peneliti menitik beratkan pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh. Fokus penelitian diperlukan dalam setiap penelitian agar adanya pemusatan terhadap suatu objek penelitian lapangan

[16] Miza Nina Adlini, dkk, 2022, *Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka*, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, Jurnal Edumaspul, hlm. 975-976

sehingga seorang peneliti tidak kelabakan atau kehilangan sebelum memperoleh hasil akhir penelitian itu sendiri.

Tabel 3.1
Proses Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah

No.	Dimensi	Indikator
1.	Hak Guna Bangunan	a. Bangunan b. Bukan Milik
2.	Permintaan Pemegang Hak	a. Kondisi Bangunan b. Masa Waktu

Sumber: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Tabel 3.2
Kendala Masyarakat Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah

No.	Dimensi	Indikator
1.	Peningkatan Hak	a. Sertifikasi b. Hak Erfpacht
2.	Pemegang Hak	a. Pindah Tangan b. Jual Beli

Sumber: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

3.3 Lokasi Penelitian

Penelitian dan pengambilan data dilakukan di Kota Banda Aceh Provinsi Aceh tepatnya pada kantor Pertanahan yaitu di Jln. lr. Mohammad Taher, Lueng Bata, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh, selaku instansi negara yang konsentrasinya sesuai dengan permasalahan mengenai pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Lueng Bata karena peralihan hak atas tanah khususnya di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh dilakukan di Kantor Pertanahan tersebut dan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan pendataan secara terperinci.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

3.4 Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini terdapat dua jenis dan sumber data yaitu data primer dan data sekunder yang merupakan sumber-sumber data informasi untuk menjadi dasar kesimpulan dari sebuah penelitian. Meskipun pada hakekatnya pengertian keduanya sama-sama merupakan sumber data namun berbeda cara memperolehnya.

a. Data Primer

   Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Artinya sumber data penelitian diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu objek, kejadian atau hasil pengujian (benda).

b. Data Sekunder

   Data Sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Artinya sumber data penelitian diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku catatan, bukti yang telah ada atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara berkunjung ke Perpustakaan Pusat Kajian, pusat arsip atau membaca banyak buku yang berhubungan dengan penelitiannya.[17]

[17] Sugiyono, 2017, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*, dan R&D, Bandung: Alfabeta, hlm. 35

3.5 Informan Penelitian

Informan adalah orang yang menjadi sumber data dalam penelitian untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam penelitian. Pemilihan informan dilakukan dengan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* merupakan sebuah metode sampling non random sampling dimana periset memastikan pengutipan ilustrasi melalui metode menentukan identitas spesial yang cocok dengan tujuan tertentu sehingga bisa menanggapi kasus riset.[18]Adapun informan yang dipilih dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3.3
Informan Penelitian

No.	Informan	Jumlah
1.	Kepala Kantor Pertanahan	1 orang
2.	Staf Bidang Peralihan Hak Atas Tanah	2 orang
3.	Pemohon Pengalihan Hak Atas Tanah	5 orang
Jumlah		8 orang

Sumber: Data Diolah Tahun 2023

3.6 Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu cara pengumpulan data dengan cara komunikasi, yaitu melalui percakapan yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut. Wawancara dapat dilakukan dengan cara terstruktur, tidak terstruktur, langsung atau tidak langsung. Wawancara merupakan sarana untuk mengecek kembali atau membuktikan informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya.

[18] Ika Isnaini, 2017, *Teknik Pengambilan Purpose dan Snowball Sampling*, Kajian Penelitian dan Pengembangan Pendidikan Sejarah

Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam. Wawancara mendalam adalah proses memperoleh informasi untuk kepentingan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau yang diwawancarai, atau tanpa menggunakan pedoman wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial relatif lama. Beberapa hal yang perlu diperhatikan peneliti saat mewawancarai informan adalah intonasi suara, kecepatan berbicara, kepekaan terhadap pertanyaan, kontak mata, dan kepekaan nonverbal.[19]

b. Dokumentasi

Dokumentasi dalam arti yang lebih luas yaitu setiap proses pembuktian berdasarkan sumber apa pun, baik tertulis, lisan, gambar, atau arkeologis. Murdiyanto menyebutkan bahwa dokumen memiliki tiga pengertian, yaitu sebagai berikut:

1. Dalam arti luas, dokumen yaitu mencakup semua sumber, baik sumber tertulis maupun lisan;
2. Dalam arti sempit, dokumen yaitu mencakup semua sumber tertulis saja;
3. Dalam arti khusus, yaitu hanya yang meliputi surat-surat dinas dan dokumen negara, seperti perjanjian, undang-undang, konsesi, hibah dan sebagainya.

Dari berbagai definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa dokumen merupakan sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa

[19] Dr. Eko Murdiyanto, 2020, *Metode Penelitian Kualitatif,* Yogyakarta, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat, hlm. 60

sumber tertulis, film, gambar (foto), dan karya-karya monumental yang semuanya memberikan informasi bagi proses penelitian. Hal ini juga disampaikan oleh Murdiyanto bahwa:

"Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data dari sumber non-manusia. Sumber daya ini terdiri dari dokumen dan catatan".[20] Dalam penelitian skripsi ini peneliti menggunakan dokumen berupa hasil wawancara baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Kepala Kantor Pertanahan, Staf Bidang Pemberian Hak Atas Tanah, dan Pemohon Pengalihan Hak Atas Tanah.

3.6 Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data

Dalam setiap penelitian memerlukan standar untuk melihat derajat kepercayaannya atau kebenaran dari hasil penelitiannyan untuk menetapkan keabsahan data, maka diperlukan teknik pemeriksaan. Teknik pemeriksaan keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain, triangulasi dan *member check*.

a. Triangulasi

Konsep metodologis pada penelitian kualitatif yang perlu diketahui oleh peneliti kualitatif adalah teknik triangulasi. Tujuan triangulasi adalah untuk meningkatkan kekuatan teoritis, metodologis, maupun interpetatif dari penelitian kualitatif. Triangulasi diartikan juga sebagai kegiatan pengecekan data melalui beragam sumber, teknik, dan waktu.[21]

---

[20] Ibid., hlm. 64

[21] Zamli M, 2015, *Menghindari dari Bias: Praktik Triangulasi dan Kesahihan Riset Kulitatif, J Lisan Al-Hal,* hlm. 283-302

1. Triangulasi Sumber

   Triangulasi sumber dapat dilakukan dengan cara melakukan pengecekan data yang telah diperoleh melalui berbagai sumber. Sebagai contoh, untuk menguji kredibilitas data ada atasan yang menugasi, bawahan yang harus dipimpin, dan ada rekan kerja. Data dari ketiga sumber yang berbeda tersebut, tidak dapat dirata-ratakan seperti dalam penelitian kuantitatif, tetapi dapat dideskripsikan, dikategorisasikan, mana pandangan yang sama, yang berbeda, dan mana spesifik dari tiga sumber tersebut. Data yang dianalisis tersebut dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang selanjutnya dapat dilakukan kesepakatan (*member check*) dengan tiga sumber tersebut.[22]

2. Triangulasi Teknik

   Triangulasi teknik dapat dilakukan dengan pengecekan data kepada sumber yang sama, namun dengan teknik yang berbeda. Misalnya data yang telah diperoleh melalui wawancara mendalam kepada informan terkait persepsi, gagasan, harapan, sikap, gaya hidup, dan lingkungan masyarakat terhadap produk yang tidak sesuai iklan dan kemasan, maka dilakukan pengecekan informasi kembali melalui observasi, ataupun dokumentasi kepada informan tersebut, maupun sebaliknya.

3. Triangulasi Waktu

   Triangulasi waktu dapat dilakukan dengan pengecekan kembali terhadap data kepada sumber dan tetap menggunakan teknik yang

[22] Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, hlm. 67

sama, namun dengan waktu atau situasi yang berbeda. Sebagaimana Zamli menjelaskan bahwa:

> "Ketika ingin mengidentifikasi faktor penghambat dan pendukung, maka informan sebelumnya yang telah dilakukan wawancara mendalam, diulangi wawancaranya pada waktu atau situasi berbeda. Apabila hasil uji tetap menunjukkan data yang berbeda, peneliti dapat melakukannya secara berulang hingga ditemukan kepastian data."[23]

b. *Member Check*

Member Check merupakan suatu proses pengecekan data kepada sumber data. Adapun tujuan dilakukannya *member check* yaitu agar informasi yang diperoleh dalam laporan penelitian memiliki kesesuaian dengan apa yang dimaksudkan oleh sumber data atau informan. Dalam pemahaman Sugiyono *member check* dimaksudkan bahwa:

"*Member Check* dapat dilakukan setelah berakhirnya satu periode pengumpulan data. Pada proses ini data dapat ditambah, dikurangi, ataupun ditolak oleh sumber data hingga diperolehnya kesepakatan bersama, dapat berupa dokumen yang telah ditanda tangani."[24]

جامعة الرانري
AR-RANIRY

[23] Zamli M, Op. cit. hlm. 70-175
[24] Sugiyono, Op. cit. hlm. 140

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Gambar 4.1 Badan Pertanahan Nasional
Sumber: Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh

Badan Pertanahan Nasional sebelum tsunami terletak di Gampong Mulia Kecamatan Kuta Alam. Setelah tsunami pindah dan bergabung dengan Kantor Wilayah Provinsi Aceh di Lamgugob dan Badan Pertanahan Nasional tersebut pindah lagi ke Lampineung. Salah satu kendala pihak Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan produk hukum adalah sebagian warkah yang ada di Badan Pertanahan Nasional hilang terbawa arus tsunami dan ada yang tidak bisa dibaca lagi. Pada tahun 2012 mendapat bantuan sehingga dibangun Badan Pertanahan Nasional tersebut yang beralamat di Jln. lr. Mohammad Taher Lueng Bata Banda Aceh. Badan Pertanahan Nasional merupakan salah satu unit pelayanan

جامعة الرانري
AR-RANIRY

masyarakat dalam bidang pertanahan untuk menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah Kota Banda Aceh. Pada saat ini warkah dari Badan Pertanahan Nasional sudah dilakukan penyimpanan secara digital yaitu menggunakan sistem elektronik sehingga dapat dilakukan pencarian kembali saat hilang.

4.1.2 Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan, BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Mengenai tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

a. Menyusun dan menetapkan kebijakan di bidang pertanahan.
b. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang survey, pengukuran, dan pemetaan.
c. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
d. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
e. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
f. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
g. Melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kantor Pertanahan.
h. Melaksanakan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

i. Melaksanakan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
j. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
k. Melaksanakan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Sedangkan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

a. Merumuskan, menetapkan, dan melaksanakan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan. Penataan agrarian/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang dan tanah.
b. Mengkoordinasikan pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
c. Mengelola barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional.
d. Melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
e. Melaksanakan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Badan Pertanahan Nasional.
f. Melaksanakan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

4.1.3 Struktur Organisasi

Kantor Pertanahan atau disebut juga dengan Kantah Kota Banda Aceh mempunyai Struktur Organisasi yang terdiri dari:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional
2. Subbagian Tata Usaha
3. Koordinator dan Kelompok Jabatan Fungsional
4. Seksi Survei dan Pemetaan
5. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran
6. Seksi Penataan dan Pemberdayaan
7. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan
8. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Gambar 4.2 Struktur Organisasi
Sumber: Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh

4.1.4 Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah

Pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional, antara lain:

1. Hak Guna Bangunan

a. Bangunan Menjadi Hak Milik

Bangunan merupakan segala sesuatu yang dibangun untuk suatu kepentingan tertentu. Tujuan dari adanya bangunan rumah tinggal dibuat untuk kepentingan tempat tinggal tidak hanya sekedar tempat berlindung atau berteduh tetapi juga sebagai tempat pembinaan keluarga. Kantor dibuat untuk pelayanan masyarakat, sedangkan jembatan dan bendungan dibuat untuk tujuan prasarana kemakmuran rakyat. Bangunan tidak dapat dengan mudah dipindahkan mengingat berat kecuali bila dibongkar. Jenis bangunan yang dapat dialihkan menjadi hak milik seperti rumah, ruko, kantor kecuali Badan Hukum.

Pemberian bangunan menjadi hak milik diproses berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah yang dapat diperoleh oleh anggota masyarakat dengan cara mengajukan permohonan pendaftaran tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik atas sebidang tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh yang meliputi letak tanah dan bangunan yang akan dimohonkan menjadi hak milik. Proses peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah tersebut dilakukan selama 7 (tujuh) hari dan selambat-lambatnya diselesaikan yaitu selama 14 (empat belas) hari kerja.

Gambar 4.3 Loket Pelayanan Pertanahan
Sumber: Diolah Peneliti

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, mengemukakan bahwa:

> Subjek hak atas tanah dan bangunan bisa dilakukan oleh perorangan maupun Badan Hukum. Hak milik jika dilakukan permohonan peralihan hak maka subjeknya adalah perorangan, sebaliknya jika hak guna bangunan subjeknya adalah Badan Hukum. Pengajuan yang dilakukan oleh perorangan pada Kantor Pertanahan untuk pengalihan hak adalah dengan membuat akta pelepasan hak dengan ganti rugi, mekanismenya itu hak guna bangunan dilepaskan terlebih dahulu maka hak tersebut kembali menjadi tanah negara kemudian dimohonkan kembali oleh perorangan dengan hak atas tanah yaitu hak milik.[25]

Adapun berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Staf Bidang Pemberian Hak Atas Tanah, mengemukakan bahwa:

> Hak guna bangunan akan diberikan jika ia sesuai dengan subjek pemegang hak atas tanah, misalnya ada tanah kosong yang tanah tersebut akan dimohonkan oleh Badan Hukum maka Pihak Kantor Pertanahan tidak bisa memberikan tanah dengan jenis hak milik tetapi yang bisa diberikan yaitu hak guna bangunan dengan alasan bahwa mereka merupakan Badan Hukum walaupun kondisi tanah itu masih kosong tidak ada bangunan akan tetapi perencanaan kedepan akan didirikan bangunan, maka hal tersebut akan menjadi suatu risalah bagi panitia A

[25] Wawancara peneliti dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, pada Tanggal 26 Juli 2023

> untuk meneliti apa benar rencana kedepan akan didirikan bangunan atas tanah tersebut ataukah tidak.[26]

Berdasarkan hasil wawancara, peneliti dapat menyimpulkan bahwa bangunan yang bisa dijadikan hak milik tergantung siapa pemohon yang akan mengajukan pengalihan hak tersebut. Bangunan dapat didirikan atas tanah kosong apabila hak atas tanah itu lahir. Proses hukum pengalihan hak guna bangunan yang dimohonkan oleh perorangan yaitu di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh. Sebagaimana wawancara peneliti dengan masyarakat yang memiliki hak guna bangunan dalam bentuk Ruko, mengemukakan bahwa:

> Proses pengalihan hak mudah dilakukan dengan membawa segala kelengkapan persyaratan yang diminta, sejauh ini tidak ada aplikasi yang mendukung untuk dilakukannya permohonan pengalihan hak secara online maka saat ingin melakukan permohonan pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah langsung datang ke Kantor Pertanahan. Lamanya proses peralihan hak tersebut sampai dengan 14 hari kerja.[27]

Peneliti dapat menyimpulkan bahwa masyarakat yang ingin mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah bisa langsung mengurus ke Kantor Pertanahan dengan membawa kelengkapan berkas yang dibutuhkan, apabila pemohon tidak melengkapi berkas maka pengalihan hak gagal untuk dilakukan sampai pemohon tersebut melengkapi semua persyaratan. Kemudian jika pemohon tersebut dapat melakukan peralihan hak maka harus menunggu hingga 7 sampai 14 hari untuk dilakukan proses pengalihan hak tersebut.

Pada dasarnya dalam analisa dokumen pembenaran terhadap subjek hak tanah dan bangunan yang ada di Kota Banda Aceh belum sepenuhnya dilaksanakan oleh BPN sesuai dengan SOP yang sudah berlaku karena masih ada

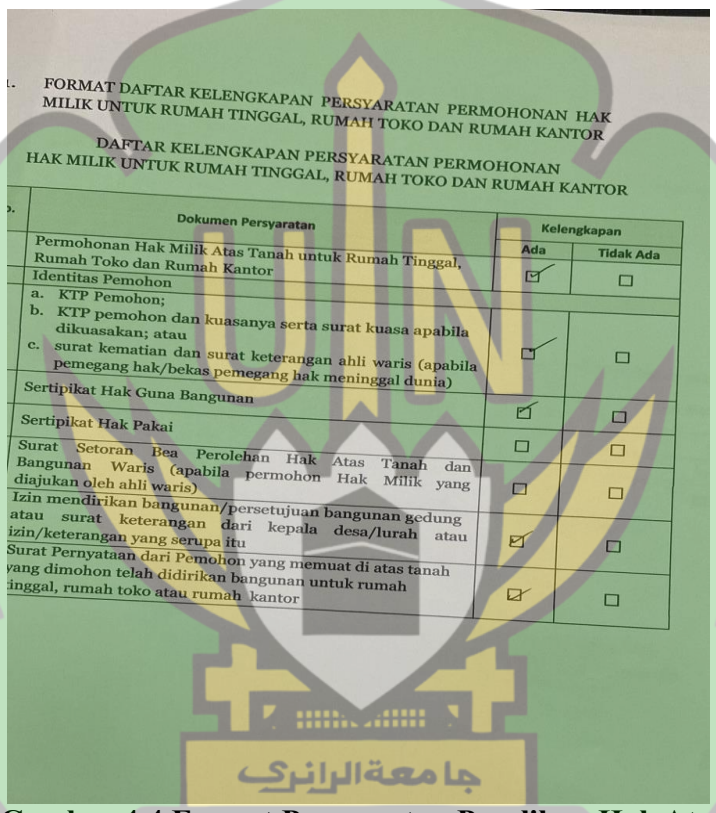
---

[26] Wawancara peneliti dengan Staf Bidang Pemberian Hak Atas Tanah, pada Tanggal 26 Juli 2023

[27] Wawancara peneliti dengan Masyarakat yang memiliki Hak Guna Bangunan dalam bentuk Ruko, pada Tanggal 26 Juli 2023

sengketa tanah yang dimiliki oleh hak milik dan sengketa tanah yang dimiliki Pemerintah belum dapat menjadi hak milik walaupun sudah diajukan permohonan untuk menjadi Hak Milik.

Berikut format daftar kelengkapan persyaratan permohonan hak milik untuk Rumah Tinggal, Rumah Toko dan Rumah Kantor adalah sebagai berikut:



FORMAT DAFTAR KELENGKAPAN PERSYARATAN PERMOHONAN HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL, RUMAH TOKO DAN RUMAH KANTOR

DAFTAR KELENGKAPAN PERSYARATAN PERMOHONAN HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL, RUMAH TOKO DAN RUMAH KANTOR

Dokumen Persyaratan	Kelengkapan	
	Ada	Tidak Ada
Permohonan Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal, Rumah Toko dan Rumah Kantor	☑	☐
Identitas Pemohon		
a. KTP Pemohon; b. KTP pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan; atau c. surat kematian dan surat keterangan ahli waris (apabila pemegang hak/bekas pemegang hak meninggal dunia)	☐	☐
Sertipikat Hak Guna Bangunan	☑	☐
Sertipikat Hak Pakai	☐	☐
Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Waris (apabila permohon Hak Milik yang diajukan oleh ahli waris)	☐	☐
Izin mendirikan bangunan/persetujuan bangunan gedung atau surat keterangan dari kepala desa/lurah atau izin/keterangan yang serupa itu	☑	☐
Surat Pernyataan dari Pemohon yang memuat di atas tanah yang dimohon telah didirikan bangunan untuk rumah tinggal, rumah toko atau rumah kantor	☑	☐

Gambar 4.4 Format Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah
Sumber: Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh

Fungsi pendaftaran pengalihan hak atas tanah yaitu untuk melindungi si pemegang hak atas tanah, untuk mengetahui status hak atas bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Tujuan dari adanya pengisian format persyaratan permohonan hak milik atas tanah ini adalah untuk mempermudah pihak Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dalam

mendata dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang di ajukan oleh masyarakat agar dapat dilakukannya peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik.

b. Bangunan Bukan Hak Milik

Bangunan yang bukan merupakan hak milik adalah bangunan yang didirikan diatas tanah negara, bangunan tersebut merupakan milik Negara yang jika digunakan memiliki batasan waktu tertentu. Hak guna bangunan dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat. Tanah negara ini bisa dimiliki apabila dimohonkan peralihan haknya kepada hak atas tanah jenis lain melalui jual beli, penukaran, penyertaan modal, penghibahan, dan pewarisan. Pengalihan tersebut dibuktikan dengan akta PPAT dan dengan catatan bahwa peralihan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar peralihan haknya sah. Ketentuan dan tata caranya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Tujuan adanya bangunan bukan hak milik yaitu masyarakat dapat memanfaatkan lahan sesuai dengan kepentingannya untuk menstabilkan kondisi sosial ekonominya.

Sebagaimana wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, mengemukakan bahwa:

> Pengalihan hak guna bangunan dapat kita lihat pada si pembeli daripada subjek tersebut, misalnya HGB penjualnya perorangan dan pembelinya Badan Hukum maka hal ini dibolehkan dengan alasan hak atas tanah ini bisa juga dimiliki oleh Badan Hukum tetapi Badan Hukum ini tidak bisa melakukan pengalihan hak tersebut menjadi hak milik.[28]

[28] Wawancara peneliti dengan Staf Bidang Pemberian Hak Atas Tanah, pada Tanggal 26 Juli 2023

Berdasarkan hasil wawancara tersebut peneliti menyimpulkan bahwa bangunan bukan hak milik ini dapat terjadi karena kekuasaan Negara atas tanah dan tidak dapat dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya karena lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan dilakukannya pengalihan hak, Negara dapat memberikan tanah demikian itu kepada seseorang atau Badan Hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya.

Sebagaimana wawancara peneliti dengan masyarakat yang memiliki hak guna bangunan dalam bentuk Rumah Tinggal, beliau mengemukakan:

> Rumah yang saat ini saya tempati awalnya rumah dinas yang tanahnya milik negara, lalu saya lakukan permohonan peralihan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik, hal ini saya lakukan karena jika saya tidak mengalihkan hak tersebut rumah ini akan kembali menjadi tanah negara seperti semula.[29]

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, peneliti dapat menyimpulkan bahwa pemohon peralihan hak ketika sudah mendapati hak guna bangunan yang berupa rumah dinas ingin melakukan peralihan hak, namun ketika masa waktu hak guna bangunan tersebut habis tidak bisa ditempati lagi, beliau langsung mengurus pendaftaran permohonan peralihan hak menjadi hak milik untuk menjadi rumah tinggal karena tidak ingin rumah yang ditempatinya kembali menjadi tanah negara.

2. Permintaan Pemegang Hak

a. Kondisi Bangunan

Jika tanah hak guna bangunan karena keadaan geografi atau lingkungan ataupun sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain

[29] Wawancara peneliti dengan Masyarakat yang memiliki Hak Guna Bangunan dalam bentuk Rumah Tinggal, pada Tanggal 9 Desember 2023

> dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang hak guna bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air agar ada kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu. Dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 149 menyebutkan bahwa hak guna bangunan atau hak pakai yang masih berlaku atau sudah berakhir haknya yang dipunyai oleh perorangan Warga Negara Indonesia dan dipergunakan serta dimanfaatkan untuk rumah tinggal, rumah toko atau rumah kantor dapat diberikan hak milik.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, mengemukakan bahwa:

> Kondisi bangunan masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut. Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan penguasaan tanah dengan hak guna bangunan yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat yang merupakan kebutuhan pokok masyarakat.[30]

Sebagaimana hasil wawancara diatas, peneliti menyimpulkan bahwa kondisi bangunan dalam keadaan layak untuk dipergunakan dan tidak habis masa waktunya, untuk mengatasi hal demikian maka dapat dilakukan proses peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah karena dengan mengalihkan hak guna bangunan menjadi hak milik maka pemegang hak tersebut tidak memiliki batasan waktu dalam menggunakan tanah maupun bangunan.

[30] Wawancara peneliti dengan Staf Bidang Pemberian Hak Atas Tanah, pada Tanggal 26 Juli 2023

b. Masa Waktu

Lamanya penggunaan hak guna bangunan yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Negara yaitu selama 30 tahun, lalu dapat diperpanjang dengan jangka waktu 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pasal 41 menerangkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan, sedangkan permohonan pembaharuan hak guna bangunan diajukan paling lama dua tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

Sebagaimana wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, mengemukakan bahwa:

> Jika hak guna bangunan berakhir pemegang hak dapat mengajukan perpanjangan hak ataupun pemegang hak tersebut dapat mengajukan pembaharuan hak dengan selama 2 (dua) tahun setelah haknya tidak ada lagi, kalau sudah lewat dari 2 (dua) tahun maka pemegang hak tersebut dapat mengajukan permohonan hak guna bangunan dan jika di tanahnya itu merupakan rumah hunian maka bisa langsung mengajukan permohonan hak milik dengan di dasarkan pada sertifikat yang sudah mati.[31]

Bedasarkan dari hasil wawancara dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, peneliti dapat menyimpulkan bahwa jikalau tanah yang dimohonkan hak milik maka tidak ada jangka waktu karena hak milik adalah hak yang paling kuat dan penuh yang dikuasai secara turun temurun, sedangkan hak guna bangunan

[31] Wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, pada Tanggal 26 Juli 2023

memiliki jangka waktu minimal 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Agar dapat memperkuat kepemilikan tanah dan bangunan maka dapat dilakukan peralihan hak atas tanah, proses pengalihan oleh pemegang hak ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.

4.1.5 Kendala Masyarakat terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah

Kendala Masyarakat terhadap pengalihan hak atas tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

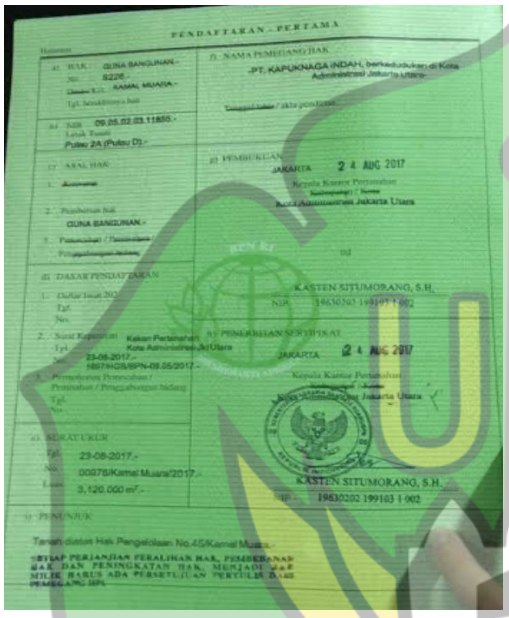
1. **Peningkatan Hak**

   a. Sertifikasi Hak Atas Tanah

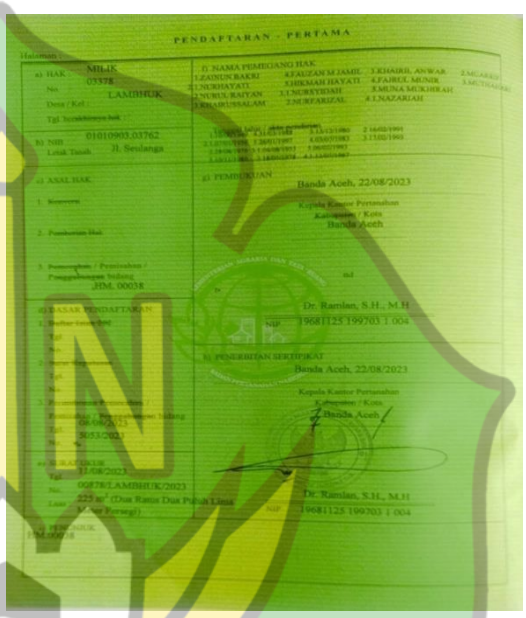
      Sertifikasi merupakan bukti kepemilikan pribadi dan hak atas tanah atau properti. Sertifikat ini dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh sebagai dokumen negara yang sangat penting artinya informasi tanah tersebut dijelaskan secara tertulis dan tidak bisa diganggu gugat. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Tujuan adanya sertifikasi yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

      Pembuatan sertifikat atas tanah tergantung dari si pemegang hak atas tanah itu sendiri apakah ia ingin melakukan pembuatan sertifikat ataukah tidak, tetapi alangkah lebih baik sertifikat tanah tersebut dibuat untuk memperkuat status kepemilikan suatu bidang tanah

tersebut. Kendala masyarakat yaitu pada proses penerbitan sertifikat karena sertifikat untuk pertama kali dibuat dan diterbitkan paling cepat yaitu 4 (empat) bulan dan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.



Gambar 4.5 Sertifikat HGB
Sumber: Diolah Peneliti



Gambar 4.6 Sertifikat HM
Sumber: Diolah Peneliti

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, mengemukakan bahwa:

> Bukti kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah adalah dengan adanya sertifikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan.[32]

Sebagaimana hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa dengan adanya sertifikasi hak atas tanah maka tanah tersebut susah untuk digugat, kecuali jika ada tuntutan yang sah dan dapat dibuktikan oleh pihak yang berkepentingan.

[32] Wawancara peneliti dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, pada Tanggal 26 Juli 2023

Adapun wawancara peneliti bersama dengan masyarakat yang memiliki hak guna bangunan dalam bentuk Rumah Tinggal, mengemukakan bahwa:

> Sertifikat sangatlah penting karena dapat membuktikan bahwa bidang tanah itu adalah milik kita, kalau tidak ada sertifikat tanah maka tidak dapat dikatakan bahwa tanah tersebut hak milik dari orang yang menguasainya. Adapun kendala dalam pengajuan penerbitan sertifikat tanah adalah terkadang harus mengulur waktu yang sangat lama untuk menunggu penerbitan sertifikat tersebut dan bahkan sampai beberapa tahun baru sertifikat itu diterbitkan hingga banyak masyarakat yang bolak balik ke Kantor Pertanahan untuk memastikan sertifikat tersebut sudah selesai.[33]

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan informan diatas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa fungsi dari adanya sertifikat tanah adalah dapat memberikan hak kepemilikan penuh atas tanah dan bangunan yang berada diatasnya. Sehingga pemegang hak atas tanah mengajukan pembuatan sertifikat untuk perlindungan dan kepastian hukum. Proses penerbitan sertifikatpun harus menunggu beberapa bulan bahkan hingga beberapa tahun.

b. Hak Erfpacht

Hak erfpacht merupakan suatu hak kebendaan yang berisikan hak kepada pemegangnya untuk menikmati kebendaan tidak bergerak milik orang dalam jangka waktu tertentu, dengan membayar sejumlah uang, penghasilan atau pendapatan setiap tahun. Selama jangka waktu tertentu pemegang hak erfpacht berhak untuk menikmati segala hak yang terkandung di dalam hak milik atas tanah yang telah diusahakannya. Hak erfpacht ini banyak dipergunakan untuk Perusahaan besar (*cultures*) atau pembukaan tanah yang masih belukar dan berhubung dengan itu ia diberikan untuk waktu yang lama. Pihak

[33] Wawancara peneliti dengan Masyarakat yang memiliki Hak Guna Bangunan dalam bentuk Rumah Tinggal, pada Tanggal 26 Juli 2023

yang menerima hak erfpacht bisa melakukan pembangunan properti pada tanah serta mengambil manfaat atas tanah selama hak ini berlaku. Menurut Pasal 720 dan Pasal 721 KUH Perdata, hak erfpacht yaitu hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain. Hak kebendaan dapat diperoleh melalui penyerahan berdasarkan alas hak tertentu, seperti hasil jual beli, sewa menyewa, warisan, hibah, dan lain sebagainya yang membuat terjadinya perpindahan kepemilikan.

Berikut wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, mengemukakan bahwa:

> Di Ulee Kareng banyak yang sudah diberikan hak guna bangunan, sebelumnya itu bernama hak erfpacht yaitu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas eigendom dan pemilik itu.[34]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, peneliti dapat menyimpulkan bahwa hak erfpacht ini dapat menjadi suatu hal yang menguntungkan dan bisa dipilih oleh pemilik tanah serta pihak lain yang tertarik untuk memanfaatkan tanah dengan tujuan tertentu selama jangka waktu yang telah ditentukan. Pemilik hak erfphact memiliki hak serta kewajiban tertentu yang harus dipenuhi.

2. Pemegang Hak

a. Pindah Tangan

[34] Wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, pada Tanggal 26 Juli 2023

> Pemindah tanganan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Pihak yang menerima hak akan memperoleh hak dalam status asal tanpa perubahan dan untuk waktu selama-lamanya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya.

Pasal 37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memeriksa kebenaran dan kelengkapan dokumen terkait pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pemeriksaan dilakukan dengan mengecek dokumen dan data terkait Objek Pajak di Kantor Pertanahan.

Sebagaimana wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, mengemukakan bahwa:

> Tindakan Pemerintah tidak ada dalam pemindah tanganan hak atas tanah namun Pemerintah hanya ada kewajiban untuk menerima PNBP dan subjek hak tersebut membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak melalui Surat Perintah Setor (SPS) yang diberikan dari Badan Pertanahan Nasional. Terkait dengan pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik dapat kita lihat apakah subjeknya berubah atau subjeknya tidak berubah. Jikalau subjeknya berubah dapat diberikan oleh Badan Hukum kepada perorangan maka bisa diajukan ke Kantor Pertanahan dengan

> alasan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (APHGR) kewajibannya membayar BPHTB dan membayar PPh, mekanismenya adalah hak guna bangunan dilepaskan dahulu maka tanah tersebut menjadi tanah negara kemudian dimohonkan oleh perorangan dengan hak atas tanah yang diberikan adalah hak milik. Sebaliknya jika subjeknya tidak berubah maka dapat dilakukan peningkatan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah.[35]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, peneliti dapat menyimpulkan bahwa pemindah tanganan atas suatu hak dapat terjadi apabila memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah ataupun hak milik. Pemindah tanganan hak atas tanah menjadi hak milik dilakukan dengan tiga kondisi, yaitu: peningkatan hak terhadap rumah toko, rumah kantor dan rumah hunian.

Sebagaimana wawancara peneliti dengan masyarakat selaku pemilik rumah toko, beliau mengemukakan bahwa:

> Ruko yang saya miliki ini awalnya hak guna bangunan dan saya melakukan peralihan hak menjadi hak milik, ruko lantai satu saya gunakan sebagai tempat usaha, sementara lantai berikutnya saya jadikan sebagai tempat hunian.[36]

Berdasarkan hasil wawancara tersebut peneliti dapat menyimpulkan bahwa rumah toko dapat dialihkan haknya menjadi hak milik, ruko merupakan properti yang memiliki dua atau tiga lantai dan biasanya dijadikan tempat usaha. Salah satu ciri khas ruko lokasinya terletak di tepi jalan utama dan dekat dengan fasilitas umum.

b. Jual Beli

Jual beli yaitu yang dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu

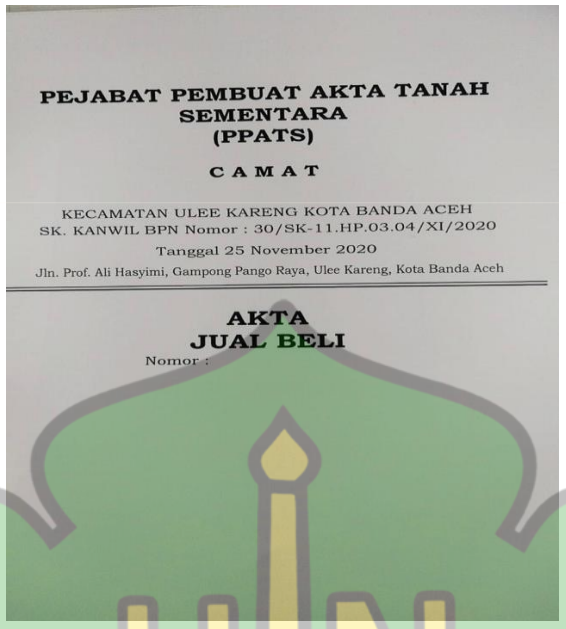
[35] Wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, pada Tanggal 26 Juli 2023

[36] Wawancara peneliti dengan Masyarakat yang memiliki Hak Guna Bangunan dalam bentuk Rumah Toko, pada Tanggal 9 Desember 2023

kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill. Dalam peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.

Menurut ketentuan pembuktian lahir dimana sebuah akta autentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya. Adapun untuk akta dibawah tangan, maka secara lahir akta sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu terjadi pemindahan hak dari pemegang hak atas tanah, yaitu dari penjual kepada pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, karena pendaftaran hak mempunyai sifat terbuka.


PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA
(PPATS)

C A M A T

KECAMATAN ULEE KARENG KOTA BANDA ACEH
SK. KANWIL BPN Nomor : 30/SK-11.HP.03.04/XI/2020
Tanggal 25 November 2020
Jln. Prof. Ali Hasyimi, Gampong Pango Raya, Ulee Kareng, Kota Banda Aceh

AKTA
JUAL BELI
Nomor :

Gambar 4.7 Akta Jual Beli Hak Atas Tanah
Sumber: Diolah Peneliti

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, mengemukakan bahwa:

> Hak guna bangunan bisa dilakukan transaksi jual beli apabila dibeli oleh perorangan, tapi jika hak milik mau ditransaksikan melalui peralihan dengan alasan akta jual beli maka Badan Hukum tidak bisa melakukan transaksi jual beli tersebut. Sehingga dalam proses jual beli hak atas tanah ini harus dilihat dulu subjek haknya bisa atau tidak mendapatkan hak atas tanah.[37]

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, peneliti dapat menyimpulkan bahwa:

> Hak guna bangunan misalnya ada Badan Hukum sebagai penjual kemudian pembelinya itu adalah perorangan dan objeknya itu hak guna bangunan maka bisa dilakukan jual beli karena subjek hak atas tanah yang mana tanah itu dilekati dengan hak guna bangunan, tapi hak milik perorangan mau menjual hak atas tanah dan tanah tersebut merupakan hak

[37] Wawancara peneliti dengan Staf Pemberian Hak Atas Tanah, pada Tanggal 26 Juli 2023

guna bangunan tidak bisa dilakukan transaksi jual beli atas tanah bersangkutan karena tanah tersebut adalah milik Negara bukan milik perorangan yang tanahnya bersifat sementara hanya menggunakan tanah negara sampai habisnya masa waktu.

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan masyarakat yang menempati tanah Negara kemudian dimohonkan peralihan hak, yaitu sebagai berikut:

> Pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT maka pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibeli karena sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.[38]

Berdasarkan hasil penelitian tersebut peneliti menarik kesimpulan bahwa jika suatu saat terjadi permasalahan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jual beli. Pembeli tanah akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembuktian karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendah daripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

4.2 Hasil Pembahasan

4.2.1 Hak Guna Bangunan

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 34 ayat (1) telah mendefinisikan hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang kembali paling lama 20 (dua puluh) tahun. Jenis tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan ialah

[38] Wawancara peneliti dengan Masyarakat yang memiliki Hak Guna Bangunan dalam bentuk Tanah yang akan diperjual belikan, pada Tanggal 10 Desember 2023.

tanah hak milik Negara, tanah pengelolaan dan tanah hak milik. Pemberian hak guna bangunan didasari oleh kepastian hukum atas jangka waktu pemberian.

Pemberian perpanjangan jangka waktu jika hak guna bangunan telah berakhir maka hak guna bangunan yang ada diatas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbaharui berdasarkan permintaan pemegang haknya. Maka dari itu, perpanjangan hak guna bangunan ini berhubungan dengan kewajiban hak guna bangunan atas pemberian tanah bangunan tersebut.[39]

Masyarakat dapat memperbarui menambah atau memperpanjang suatu hak tanpa harus mengubah prasyarat hak tersebut disebut dengan perpanjangan hak, sedangkan berbeda dengan pembaharuan hak yang memberikan hak baru kepada pemegang hak atas tanah yang dimilikinya yakni hak guna bangunan menjadi hak milik.

4.2.2 Permintaan Pemegang Hak

Dengan adanya permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu dapat diperpanjang hak guna bangunan tersebut paling lama 20 tahun. Selain itu hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.[40] Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan, yaitu:

a. Warga Negara Indonesia

---

[39] Riski Tirta Mutisari Br Situmorang, 2019, *Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik*, Medan, Jurnal Pancabudi, hlm. 11

[40] Fhamilla Mur Ambika, 2017, *Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman,* Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 7

b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Mengingat jangka waktu hak guna bangunan yang terbatas dalam penggunaan tanah/bangunan maka masyarakat ingin melakukan peralihan hak menjadi hak milik karena hak milik merupakan hak atas tanah yang kedudukannya tinggi dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Yang dimaksud dengan beralihnya suatu hak yaitu berpindahnya hak guna bangunan dari pemegang haknya kepada pihak lain yang disebabkan suatu peristiwa hukum contohnya meninggal dunianya seseorang, sedangkan dialihkan yaitu berpindahnya hak guna bangunan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal Perusahaan (*inbreng*), dan lelang.

4.2.3 Peningkatan Hak

Sebagaimana diketahui bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh sedangkan hak guna bangunan dibatasi oleh waktu tertentu. Artinya, apabila tidak ditingkatkan statusnya maka hak tersebut bisa hapus seiring dengan waktu. Warga Negara Indonesia yang hendak melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, terlebih dahulu harus melunasi uang pemasukannya yang kemudian dibayarkan kepada Negara untuk dapat melakukan proses peningkatan hak atas tanah.

Secara teori peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik terdiri dari dua proses yang bersambungan yaitu:

1. Pelepasan hak guna bangunan dari pemegangnya kepada Negara hingga menjadi tanah Negara; dan
2. Pemberian hak milik atas tanah Negara dari Pemerintah kepada mantan pemegang hak guna bangunan dimaksud.[41]

Pada pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan (hgb) menjadi hak milik, tentu ada pihak-pihak yang saling terkait, antara lain subyek hukum pemegang hak milik atas tanah dan subyek hukum pemegang hak guna bangunan atas tanah hak milik. Dengan mengetahui pihak-pihak yang terkait dalam status hak atas tanah antara hak guna bangunan dengan hak milik, maka dapat dipahami batas-batas hak dan kewajiban masing-masing pihak.

4.2.4 Pemegang Hak

Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk aktif melakukan pendaftaran tanah, jika ada perubahan baik fisik maupun yuridis berkaitan dengan hak atas tanah yang dimilikinya, maka dapat melindungi dirinya atas kepemilikan hak atas tanahnya tersebut. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum tentang obyeknya, diperlukan data fisik dari tanah yang dimohonkan pendaftarannya. Oleh karena itu dilakukan pengukuran, penentuan batas-batas dari tanah yang bersangkutan dan kemudian ditempatkan "pathok" disetiap sudut bidang tanah.

Penentuan batas dan penempatan pathok tanah batas berdasarkan kesepakatan pihak yang berkepentingan, dalam hal ini adalah pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan bidang tanah yang dimohonkan sertifikatnya. Setelah ditentukan batas-batasnya, maka dilakukan pengukuran dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Peta dasar ini akan menggambarkan kondisi fisik dari tanah yang dimohonkan pendaftarannya, yang

[41] Sunyoto, dkk, 2023, *Kajian Yuridis Konversi Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Oleh Yayasan*, Surabaya, Jurnal Ilmiah Advokasi, hlm. 57

meliputi bentuk, luas, batas dan letak tanah yang bersangkutan. Kepastian subyek pemilik hak atas tanah mempunyai makna penting untuk dapat mengetahui dengan siapa seseorang akan melakukan suatu perbuatan hukum dengan obyek tanah tersebut.[42]

[42] Christiana Tri Budhayati, 2018, *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, hlm. 130

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti dengan judul Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh. Adapun hasil penelitian yang ditemukan di lapangan sebagai berikut:

1. Pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh terlaksana dengan baik karena masyarakat sudah banyak yang mengetahui bahwa hak guna bangunan bisa dialihkan ke hak lain seperti dijadikan hak milik atas tanah, hak guna bangunan yang akan dialihkan menjadi hak milik tersebut melalui berbagai proses dengan diawali pendaftaran tanah agar dapat diberikan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis terhadap bidang tanah yang bersangkutan. Pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah dilakukan selambat-lambatya 14 hari kerja. Badan Pertanahan Nasional juga memiliki aplikasi yang dapat mendukung terselenggaranya pelayanan yang baik dan tepat yaitu dengan mendownload aplikasi "Sentuh Tanahku" bertujuan untuk pengecekan pengurusan berkas layanan informasi pertanahan meskipun memiliki kendala dalam akses jaringan tetapi pihak Kantor Pertanahan masih mengupayakan perbaikan agar Masyarakat dapat merasakan manfaat dari penggunaan aplikasi tersebut.

2. Kendala masyarakat terhadap pengalihan hak atas tanah yaitu masyarakat yang memegang hak atas tanah tidak menyadari bahwa tanah yang ditempati telah habis jangka waktu (daluwarsa) sehingga menimbulkan sengketa terkait dengan kepastian hukum (legalitas) penguasaan tanah. Suatu bidang tanah juga harus memiliki sertifikat untuk membuktikan bahwa tanah tersebut benar milik dirinya. Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat dan tidak dapat digugat kecuali dengan kondisi-kondisi tertentu. Apabila tanah hak guna bangunan sudah dijadikan hak milik maka sertifikatnya bukan lagi hak guna bangunan melainkan sertifikat hak milik atas tanah. Dalam sertifikat termuat kepastian letak dan batas setiap bidang tanah. Dari pengalaman masa lalu juga banyak sengketa tanah yang timbul seperti letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar sehingga untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah digunakanlah teknologi modern, seperti *Global Positioning System (GPS)* dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, maka peneliti bermaksud memberikan saran dan masukan bagi Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh yang peneliti uraikan sebagai berikut:

1. Bagi pihak Kantor Pertanahan diharapkan dapat melakukan sosialisasi terkait peralihan hak atas tanah di setiap bulannya secara rutin di gampong berbeda agar masyarakat paham bahwa tanah hak guna bangunan itu dapat dialihkan menjadi hak milik sehingga masyarakat banyak yang berkeinginan mengajukan peralihan hak. Penggunaan aplikasi layanan

جامعة الرانري
AR-RANIRY

elektronik loketku juga harus dicarikan solusi agar masyarakat dapat merasakan kemudahan dalam menerima layanan yang diberikan pihak instansi tersebut.

2. Bagi masyarakat diharapkan dapat melakukan pengalihan hak atas tanahnya yang berupa hak guna bangunan kemudian dijadikan hak milik dengan mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Sehingga kepastian hukum kepemilikan tanah dapat terjamin serta menjadi alat bukti yang kuat apabila timbulnya masalah atau sengketa atas tanah itu di kemudian hari.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Afandi, Agung, Syed, dkk, 2022. *Pengantar Teori Pembangunan*. Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media.

Adlini, Nina, Miza, dkk. 2022. *Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka*. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, Jurnal Edumaspul.

Aqila, Rifda. 2023. *Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat*. UNJA journal of Legal Studies.

Akbar, Maulana, Hariman, Hari, dkk. 2019. *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan SPPT PBB.* Jawa Barat. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon.

Ambika, Mur, Fhamilla. 2017. *Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman.* Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Bhudayati, Tri, Christiana. 2018. *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*. Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana.

Claresa, Yolanda, dkk. 2022. *Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Di Kecamatan Muaro Jambi,* Jambi, Journal of Administrative Law.

Darman, Komang. 2018. *Mekanisme Pembebasan dan Pencabutan Hak Atas Tanah.* Jurnal Belom Bahadat.

Dian Suluh Kusuma Dewi. 2022. *Buku Ajar Kebijakan Publik; Proses, Implementasi dan Evaluasi.* Yogyakarta. Samudra Biru.

Isnaini, Ika. 2017. *Teknik Pengambilan Purpose dan Snowball Sampling*. Kajian Penelitian dan Pengembangan Pendidikan Sejarah.

Korompis, A, Syendy. 2018. "*Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,*" Lex Privatum Vol. VI/No. 1. Universitas Sam Ratulangi.

Kresna, Adhi, Komang, dkk. 2021. "*Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal,"* Vol. 2, No. 1. Universitas Warmadewa. Jurnal Konstruksi Hukum.

Marhel, Jolanda. 2017. "*Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*," Masalah-Masalah Hukum. Jilid 46, No.3. Universitas Nusa Cendana.

Murdiyanto, Eko. 2020. *Metode Penelitian Kualitatif.* Yogyakarta; Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat.

Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.* Kencana.

Situmorang, Br Mutisari, Tirta, Riski. 2019. *Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik*. Medan. Jurnal Pancabudi.

Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif*.

Sunyoto, dkk. 2023. *Kajian Yuridis Konversi Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Oleh Yayasan*. Surabaya. Jurnal Ilmiah Advokasi

Zamli M. 2015. *Menghindari dari Bias: Praktik Triangulasi dan Kesahihan Riset Kulitatif. J Lisan Al-Hal.*

B. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang *Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.*

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).*

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Pedoman Wawancara

I. Kepala Kantor Pertanahan

1. Siapa yang dapat menentukan peningkatan terhadap tanah dan hak bangunan untuk menjadi hak milik?
2. Apa latar belakang dapat dilakukannya peningkatan terhadap sertifikasi dan hak erphact?
3. Bilamana tindakan peningkatan dilakukan dalam pengalihan hak, maka apa yang akan terjadi?
4. Dimana dilakukan peningkatan yang dimaksud?
5. Bagaimana proses hukum yang ditempuh dalam pengalihan hak?
6. Apa tindakan yang dilakukan pemerintah terhadap kondisi bangunan dalam pengalihan hak?
7. Bagaimana kapasitas pemegang hak dalam menentukan pemindah tanganan dan jual beli atas tanah?
8. Siapa yang membuat permintaan pemegang hak atas tanah?
9. Bilamana pengalihan pemegang hak atas tanah dan bangunan dapat beralih ke pihak lain?
10. Dimana Proses pengalihan pemegang hak sesuai dengan masa waktu yang akan berlangsung lama?
11. Bagaimana masa waktu dalam menentukan permintaan pemegang hak?

II. Staf Bidang Pemberian Hak Atas Tanah

1. Siapa pemegang hak atas tanah dan bangunan?
2. Apa tindakan pemerintah terhadap pemindah tanganan hak guna bangunan?

جامعة الرانري
AR-RANIRY

3. Bilamana pemegang hak melakukan transaksi jual beli terhadap hak guna bangunan, maka apa yang akan terjadi?
4. Dimana proses pemindah tanganan dan jual beli terhadap hak guna bangunan dilakukan?
5. Siapa yang menentukan hak guna bangunan terhadap bangunan?
6. Apa bentuk bangunan yang perlu hak guna bangunan?
7. Dimana proses hukum pengalihan hak guna bangunan terhadap bangunan bukan milik?
8. Apakah ada aplikasi yang mendukung untuk mempermudah proses pengalihan hak atas tanah?
9. Bagaimana sistematika pengurusan pengalihan hak guna bangunan terhadap bukan milik?

III. Pemohon Hak Atas Tanah

1. Bilamana kebutuhan bangunan yang harus memiliki hak guna bangunan dan sertifikasi, mengapa mau ditingkatkan lagi menjadi hak milik?
2. Mudah atau tidaknya proses pengalihan hak yang dilakukan?
3. Sejauh ini apa ada aplikasi yang mendukung untuk mempermudah proses pengalihan hak atas tanah?
4. Ada atau tidak kendala yang bapak/ibu hadapi saat,mengajukan permohonan pengalihan hak?
5. Berapa lama proses pengalihan hak atas tanah?

Lampiran 2 Surat Keputusan (SK) Bimbingan Skripsi

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FISIP UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 561/Un.08/FISIP/Kp.07.6/03/2023

TENTANG
PENGANGKATAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
DEKAN FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

Menimbang :
a. bahwa untuk kelancaran bimbingan skripsi dan ujian munaqasyah mahasiswa pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry Banda Aceh maka dipandang perlu menunjuk pembimbing skripsi tersebut yang dituangkan dalam Surat Keputusan Dekan;
b. bahwa saudara yang tersebut namanya dalam surat keputusan ini dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk diangkat sebagai pembimbing skripsi;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b perlu menetapkan surat keputusan Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu pemerintahan.

Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2003, tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-undang Nomor 14 Tahun 2005, tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012, tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah RI Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum;
5. Peraturan Pemerintahan Nomor 4 Tahun 2014, tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Keputusan Presiden Nomor 64 Tahun 2013, tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh menjadi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
7. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 14 Tahun 2022, tentang perubahan PMA nomor 12 tahun 2022 statuta UIN Ar-Raniry banda Aceh ;
8. Peraturan Menteri Agama Nomor 44 tahun 2022 tentang perubahan PMA nomor 12 tahun 2022 tentang Organisasi & Tata Kerja UIN Ar-Raniry;
9. Keputusan Menteri Agama Nomor 492 Tahun 2003, tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan, dan Pemberhentian PNS di Lingkungan Depag. RI;
10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK.05/2011 tentang Penetapan Institut Agama Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh pada Kementerian Agama sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Badan Layanan Umum;
11. Peraturan Direktur Jenderal Perbendaharaan nomor PER-50/PB/2007 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Oleh Satuan Kerja Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (PK-BLU);
12. DIPA UIN Ar-Raniry Banda Aceh Nomor : 025.04.2.423925/2023, Tanggal 30 Nopember 2022.

Memperhatikan : Keputusan Seminar Proposal Skripsi Prodi Ilmu Administrasi Negara pada tanggal **01 Februari 2023**

MEMUTUSKAN

Menetapkan : SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN UIN AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG PENGANGKATAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

KESATU : Menunjuk dan mengangkat Saudara :
1. Dr. Said Amirulkamar, MM., M.Si. Sebagai pembimbing I
2. Muhammad Thalal, Lc., M.Si., M.Ed. Sebagai pembimbing II

Untuk membimbing skripsi :
Nama : Cut Irma Fianda
NIM : 190802021
Program Studi : Ilmu Administrasi Negara
Judul : Pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh

KEDUA : Segala pembiayaan yang diakibatkan oleh surat keputusan ini dibebankan pada DIPA Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

KETIGA : Surat Keputusan ini berlaku sejak ditetapkan sampai dengan berakhirnya Semester Ganjil Tahun Akademik 2023/2024 dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya, apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam surat keputusan ini.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada Tanggal : 01 Maret 2023
DEKAN FAKULTAS ILMU SOSIAL
DAN ILMU PEMERINTAHAN,

MUJI MULIA

Tembusan :
1. Rektor UIN Ar-Raniry Banda Aceh;
2. Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Negara;
3. Pembimbing yang bersangkutan untuk dimaklumi dan dilaksanakan;
4. Yang bersangkutan.

Lampiran 3 Surat Penelitian

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam
Banda AcehTelepon : 0651- 7557321,
Email : uin@ar-raniy.ac.id

Nomor : B-0841/Un.08/FISIP. I/PP.00.9/04/2023
Lamp : -
Hal : ***Penelitian Ilmiah Mahasiswa***

Kepada Yth,

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh
2. Kepala Bidang Tata Guna Tanah
3. Staf Bidang Pemberian Hak Atas Tanah
4. Pemohon Pengalihan Hak Atas Tanah

Assalamu'alaikum Wr.Wb.
Pimpinan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **CUT IRMA FIANDA / 190802021**
Semester/Jurusan : VIII / Ilmu Administrasi Negara
Alamat sekarang : Ie Masen Ulee Kareng

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul ***Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Ulee Kareng Kota Banda Aceh***

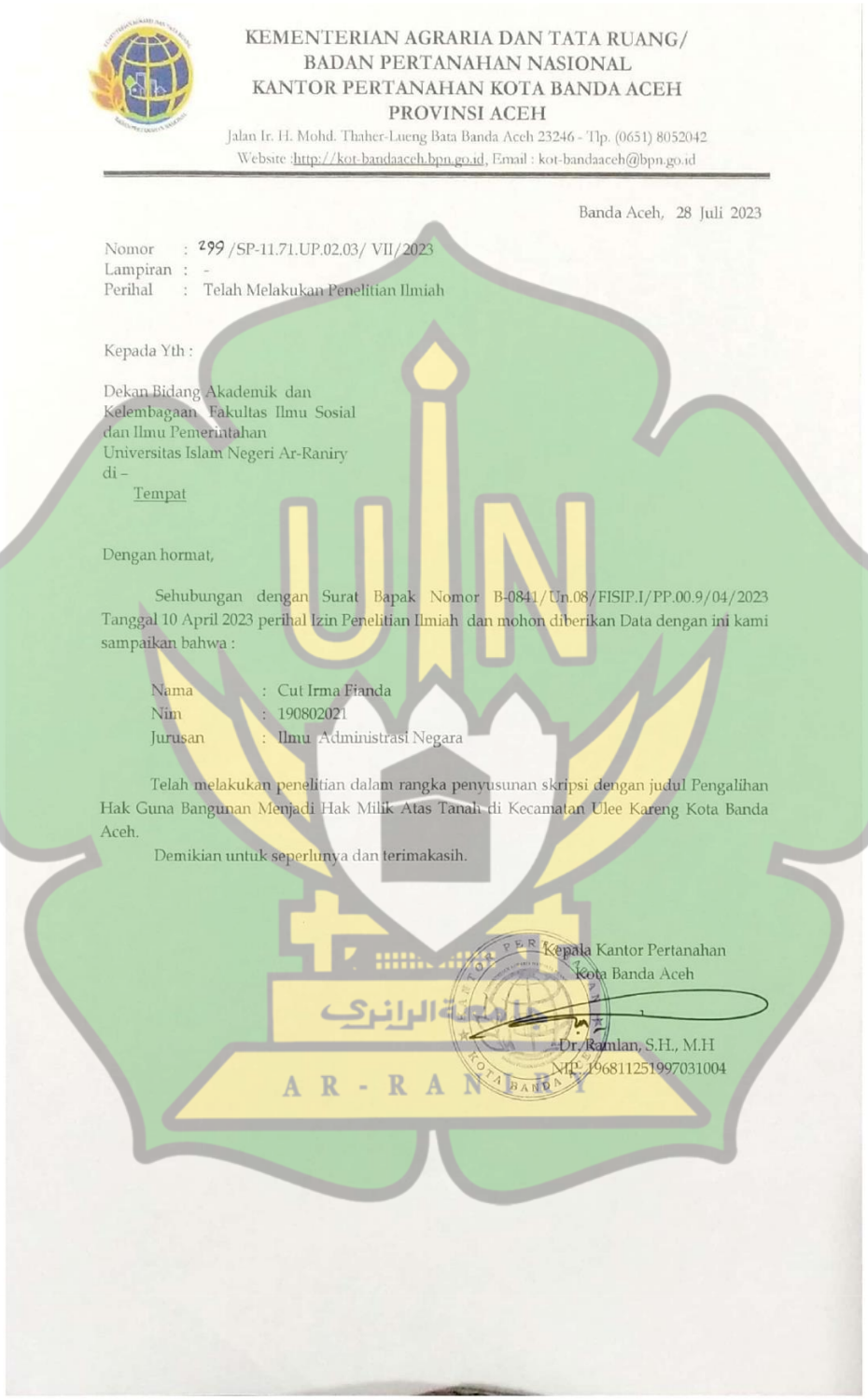
Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 10 April 2023
an. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan,

Berlaku sampai : 29 September 2023

Eka Januar, M.Soc.Sc.

Lampiran 4 Surat Balasan Dari Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDA ACEH
PROVINSI ACEH

Jalan Ir. H. Mohd. Thaher-Lueng Bata Banda Aceh 23246 - Tlp. (0651) 8052042
Website :http://kot-bandaaceh.bpn.go.id, Email : kot-bandaaceh@bpn.go.id

Banda Aceh, 28 Juli 2023

Nomor : 299 /SP-11.71.UP.02.03/ VII/2023
Lampiran : -
Perihal : Telah Melakukan Penelitian Ilmiah

Kepada Yth :

Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan Fakultas Ilmu Sosial
dan Ilmu Pemerintahan
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry
di –
Tempat

Dengan hormat,

Sehubungan dengan Surat Bapak Nomor B-0841/Un.08/FISIP.I/PP.00.9/04/2023 Tanggal 10 April 2023 perihal Izin Penelitian Ilmiah dan mohon diberikan Data dengan ini kami sampaikan bahwa :

Nama : Cut Irma Fianda
Nim : 190802021
Jurusan : Ilmu Administrasi Negara

Telah melakukan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Ulee Kareng Kota Banda Aceh.

Demikian untuk seperlunya dan terimakasih.

Kepala Kantor Pertanahan
Kota Banda Aceh

Dr. Ramlan, S.H., M.H
NIP. 196811251997031004

Lampiran 5 Dokumentasi Penelitian

1. Wawancara Bersama Bapak Dr. Ramlan, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.

2. Wawancara Bersama Ibu Nurul Hayati selaku Staf Bidang Pemberian Hak Atas Tanah.

3. Wawancara Bersama Ibu Melisa selaku Staf Pemberian Hak Atas Tanah.

4. Wawancara Bersama Ibu Susi selaku Masyarakat.

5. Wawancara bersama Ibu Dwihara selaku Masyarakat.

6. Wawancara bersama Ibu Wati selaku Masyarakat.

7. Wawancara bersama Ibu Rahmah selaku Masyarakat.

8. Wawancara bersama Bapak Aulia selaku Masyarakat.

جامعة الرانري
AR-RANIRY