

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bidang tanah merupakan salah satu aspek penting yang dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945) yang mengatur bahwa bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa karena bumi dan air dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dengan demikian timbul Hak Menguasai Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UUPA. Pasal 4 ayat (1) UUPA juga menentukan hak-hak atas permukaan bumi yang disebut tanah dan dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Melihat amanat konstitusi serta dilanjutkan dengan amanat ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang ditujukan untuk suatu keseragaman ketentuan hukum tanah nasional maka segala konsepsi dan isinya harus sesuai dengan kepentingan kemakmuran masyarakat negara Republik Indonesia serta keperluan permintaan zaman. Tidak lupa, Pasal 19 UUPA turut serta menyatakan bahwa bidang-bidang tanah yang ada di wilayah negara Indonesia wajib didaftarkan dan nantinya diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah serta memiliki sifat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Meningkatnya keperluan masyarakat akan rumah tinggal¹ menyebabkan pengaturan yang berkaitan dengan hak-hak atas bidang tanah diselenggarakan oleh negara. Pasal 16 UUPA mengatur tentang hak-hak atas tanah dimana salah satunya meliputi Hak Guna Bangunan. Ketentuan lainnya dinyatakan dalam Pasal 35 ayat UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun kemudian dapat diperpanjang sampai 20 tahun berdasarkan keperluan, serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur berkaitan dengan Hak Guna Bangunan yang dilihat dari Pasal 34 sampai dengan Pasal 48 dimana ketentuan tersebut berisi subjek hukum yang dapat menerima Hak Guna Bangunan; objek bidang tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan; jangka waktu Hak Guna Bangunan; terjadinya Hak Guna Bangunan; kewajiban serta larangan dan juga hak Pemegang Hak Guna Bangunan; proses-proses pembebanan, peralihan, pelepasan, dan perubahan Hak Guna Bangunan; yang terakhir adalah hapusnya Hak Guna Bangunan.

Situasi keadaan dimana kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal semakin meningkat serta Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang bersifat terbatas karena memiliki jangka waktu sebagaimana diamanatkan

¹Aditiasari, Dana., 2023, Kebutuhan Hunian Makin Tinggi Berburu di Pameran Properti Jadi Solusi, <https://www.detik.com/properti/berita/d-6991745/kebutuhan-hunian-makin-tinggi-berburu-rumah-di-pameran-properti-jadi-solusi>, diakses 14 September 2025.

dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pemerintah mengeluarkan pengaturan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Pengaturan mengatur tentang Hak Guna Bangunan untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) diatas tanah negara dapat diubah menjadi Hak Milik sebagaimana teramanatkan dalam Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS) yang dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat disertai dengan sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk dirubah menjadi Hak Milik dan diikuti persyaratan lainnya.

Pengaturan pelaksana lainnya yakni Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Pengaturan tersebut mengatur bahwa Hak Guna Bangunan yang diperuntukkan untuk rumah tinggal dimiliki oleh Warga Negara Indonesia yang luasnya 600 m^2 atau kurang, atas permohonan pihak yang bersangkutan maupun sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai bekas pemegang hak; Hak Guna Bangunan terkait dihapus dan dapat diberikan kembali Hak Milik atas bidang tanah bekas Hak Guna Bangunan kepada bekas pemegang hak disertai dengan pengajuan permohonan.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum mengatur bahwa seorang Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Guna Bangunan dengan luas sampai dengan 600 m² apabila dalam hal jangka waktu hak tersebut masih berlaku atau telah habis dapat diajukan permohonan dan diberikan kembali Hak milik. Perlu diketahui, Pasal 20 UUPA menentukan bahwa Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh maka jelaslah sebagaimana diatur dalam hukum positif di Indonesia untuk bidang-bidang tanah berstatus Hak Guna Bangunan pada situasi-situasi hukum yang diatur dalam peraturan dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik dan guna melaksanakan penyelenggaraan proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik maka dilakukan secara menyeluruh di seluruh wilayah di Indonesia, tak terkecuali di daerah wilayah Kabupaten Nganjuk.

Banyak pihak-pihak pemegang hak atas tanah di Kabupaten Nganjuk pada saat ingin melakukan perbuatan hukum pertanahan, tidak tahu-menahu tentang informasi hak atas tanah mereka. Pada fakta sosial yang terjadi, dari proses penyelenggaraan pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT). Salah satu pejabat Notaris & PPAT di Kabupaten Nganjuk yakni Bapak Suwelo Hardjito, S.H., M.Kn menangani situasi hukum dimana bekas pihak pemegang Hak Guna Bangunan yang telah meninggal diwakili para ahli warisnya memiliki keinginan untuk mengalihkan dengan jual beli bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Pondok Kencana, Kelurahan Werungotok, Kecamatan Nganjuk; tetapi karena tidak tahu-menahu informasi hak atas tanah yang dimiliki serta alasan lainnya membuat para pihak tidak mengetahui fakta bahwa hak atas tanahnya merupakan tanah yang pernah dilekati Hak Guna Bangunan dan berdiri di atas tanah negara, memiliki jangka waktu dan telah habis maka secara otomatis Hak Guna Bangunan tersebut kembali menjadi milik negara secara langsung dan perlu dilakukan pengurusan sekaligus mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk untuk menghapus hak atas tanahnya dan meningkatkan hak atas tanah tersebut menjadi hak atas tanah yang lebih kuat dan permanen yaitu Hak Milik.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian Latar Belakang Masalah, maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah Bagaimana pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Nganjuk?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui terjadinya perbuatan hukum yang menjadi topik penelitian serta melakukan penilaian praktis dan teoretis sepanjang pengetahuan penulis sampai sejauh mana

kebijakan pengaturan-pengaturan yang dibentuk dan berlaku telah diterapkan secara efektif oleh pihak-pihak yang berwenang dalam topik penelitian.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dilakukannya penelitian ini secara teoretis untuk memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu terkhusus bidang hukum pertanahan dalam hukum positif di Indonesia. Secara praktis, diharapkan dapat memberikan evaluasi kepada Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk dalam melaksanakan proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal agar lebih efektif dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat luas serta menghasilkan gambaran yang jelas kepada masyarakat tentang proses dan langkah-langkah yang harus ditempuh bilamana ditemukan situasi yang sama dengan situasi dalam topik penelitian. Penelitian ini turut bermanfaat untuk membantu pemilik rumah tinggal yang memiliki alas Hak Guna Bangunan agar dapat menghindari hambatan-hambatan administratif sehingga dapat memberikan kepastian hukum selama proses peningkatan hak.

E. Keaslian Penelitian

1. a. Judul : Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kabupaten Demak²
- b. Identitas Penulis : Penelitian ditulis oleh Novia Maharsari yang diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana S-1 Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung selanjutnya disebut UNISSULA di Semarang pada tahun 2023.
- c. Rumusan Masalah :
- 1) Bagaimanakah proses peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak?
 - 2) Apakah yang menjadi hambatan masyarakat untuk meningkatkan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dan bagaimana solusinya?

²Novia Maharsari, 2023, *Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kabupaten Demak*, Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

- d. Hasil Penelitian :
- 1) Adanya hambatan seperti kurangnya dokumen-dokumen wajib.
 - 2) Kurangnya pengetahuan warga Kabupaten Demak tentang prosedur dan syarat-syarat yang wajib dilampirkan pada saat mengajukan permohonan.
 - 3) Solusi yang ditawarkan diantaranya sosialisasi di bidang pertanahan. Masyarakat Kabupaten Demak disarankan untuk lebih aktif dalam mencari informasi tentang pertanahan.

e. Perbedaan Penelitian : Novia Maharsari melakukan pengkajian terhadap peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa membedakan apakah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan secara spesifik diperuntukkan untuk rumah tinggal. Penelitian yang akan dilakukan penulis secara spesifik akan melakukan pengkajian terhadap Hak Guna Bangunan diperuntukkan untuk rumah tinggal.

2. a. Judul : Pelaksanaan Peningkatan Status Tanah Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Perumahan Nasional Dua Kota Pontianak³
- b. Identitas Penulis : Penelitian ditulis oleh Putri Handayani Nasution untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana S-1 Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura di Pontianak pada tahun 2016.
- c. Rumusan Masalah : Faktor apa yang menjadi penyebab pemilik rumah di Perumahan Nasional Dua Kota Pontianak belum meningkatkan status tanahnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?
- d. Hasil Penelitian : Proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Nasional Dua belum terlaksana dengan baik karena pemilik rumah tidak mengetahui proses peningkatan status tanahnya. Kendala yang ditemui diantaranya pemilik rumah pemegang Hak Guna Bangunan

³Putri Handayani Nasution, 2016, *Pelaksanaan Peningkatan Status Tanah Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Perumnas Dua Kota Pontianak*, Skripsi, Universitas Tanjungpura Pontianak.

beranggapan mengurus proses pertanahan di Kantor Pertanahan adalah proses yang berbelit-belit, memakan waktu yang lama, dan biaya yang mahal; kendala lainnya sering terjadi perjanjian jual-beli dibawah tangan tanpa konfirmasi melalui developer/Kantor Perumahan Nasional sehingga para pihak tidak tahu-menahu berkaitan dengan informasi-informasi bidang tanah dan menghambat proses pelaksanaan peningkatan hak.

e. Perbedaan Penelitian : Penelitian Putri Handayani Nasution menitikberatkan pada situasi dan kondisi di Perumahan Nasional Dua di Kota Pontianak dimana berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan penulis lebih terkhusus pada daerah wilayah Kabupaten Nganjuk.

3. a. Judul : Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk

Rumah Tinggal Di Kantor Peranakan
Kabupaten Magelang⁴

- b. Identitas Penulis : Penelitian ditulis oleh Angelina Xaveria Maharani diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana S-1 di program kekhususan Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, Hukum Adat pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta di Yogyakarta pada tahun 2022.
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan perubahan hak atas tanah dalam rangka peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang?
- d. Hasil Penelitian : Hasil dari penelitian dilakukan di Kabupaten Magelang terkhusus di Kecamatan Mertoyudan tepatnya di Perumahan Bumi Prayudan Estate dan Kecamatan Muntilan tepatnya di Perumahan Harmoni Residence dengan

⁴Angelina Xaveria Maharani, 2022, *Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang*, Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

metode *purposive sampling*⁵ meliputi responden berjumlah 10 orang yang telah melakukan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. Pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dilakukan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dengan syarat-syarat khusus yang telah diatur dan ditentukan. Prosedur yang digunakan ada dua yakni pelepasan hak lama menjadi tanah negara lalu pemberian Hak Milik atau perubahan hak langsung dari Hak Guna Bangunan ke Hak Milik tergantung luas tanah dan status haknya. Mayoritas responden dimana 8 dari 10 responden menggunakan jasa Notaris & PPAT untuk membantu proses. Namun, Kantor Pertanahan menyarankan pemohon datang langsung karena lebih cepat kurang lebih 5 hari kerja dengan biaya lebih murah. Dalam

⁵Astutik, Erni Puji., 2016, "Analisis Faktor-Faktor Profitabilitas Perusahaan Menggunakan Purposive Sampling Dan Regresi Berganda", *Jurnal Riset Akuntansi Terpadu*, Volume 9, Nomor 1, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

hasil penelitian, Angelina Xaveria Maharani menguraikan manfaat dan kendala proses peningkatan HGB menjadi Hak Milik yang dirasakan responden.

- e. Perbedaan Penelitian : Perbedaan terletak pada lokasi, objek penelitian, serta data lapangan yang nantinya akan digunakan. Penelitian sebelumnya dilakukan di Kabupaten Magelang tepatnya di Kecamatan Mertoyudan dan Kecamatan Muntilan dengan objek rumah tinggal di Perumahan Bumi Prayudan Estate dan Harmoni Residence, serta melibatkan 10 responden. Sementara itu, penelitian yang akan dilakukan penulis berlokasi di Kabupaten Nganjuk, dengan objek rumah tinggal di wilayah Perumahan Pondok Kencana, Kelurahan Werungotok, Kecamatan Nganjuk dan Perumahan Nasional Candirejo Megah, Desa Candirejo, Kecamatan Loceret dengan melibatkan 6 responden.

F. Batasan Konsep

1. Pelaksanaan

Pelaksanaan diartikan sebagai serangkaian tindakan nyata yang dilakukan oleh pejabat berwenang, subjek hukum, atau pihak yang berkepentingan untuk memenuhi, menerapkan, atau mengeksekusi ketentuan peraturan perundang-undangan, keputusan, perjanjian, atau putusan pengadilan.⁶

2. Peningkatan

Peningkatan dipahami sebagai upaya atau tindakan hukum yang dilakukan untuk menaikkan status, kedudukan, hak, atau kualitas suatu objek atau subjek hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Terakhir, Pasal 35 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

⁶Ice Kartikasari, 2024, *Implementasi Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya Sehingga Turut Serta Dalam Melakukan Tindak Pidana Kabupaten Cirebon*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

⁷Ahmad, Ibrahim., 2018, "Rencana Dan Strategi Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat", *Jurnal Gorontalo Law Review*, Volume 1, Nomor 1, Universitas Gorontalo.

4. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah (Pasal 20 UUPA ayat (1)).

5. Rumah Tinggal

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan merupakan penelitian hukum empiris yaitu penelitian dengan fokus pada fakta sosial serta akan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

Sumber Data yang digunakan dalam penelitian berupa data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden⁸ dan narasumber.

b. Data Sekunder

⁸ Hikmawati, Fenti., 2020, *Metodologi Penelitian*, Edisi 1/Cetakan 4, Grafindo Persada, Depok.

Data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
- h) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik

Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS);

- i) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;
 - j) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Nasional;
 - k) Surat Edaran Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor HT.03/1011-400/X/2022 Tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum;
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak memiliki daya mengikat bagi subjek hukum berupa buku dan jurnal.

3. Cara Pengumpulan Data

- 1) Untuk memperoleh data primer penulis menyebarkan kuisioner kepada responden yang memiliki rumah tinggal untuk mengetahui informasi-informasi mendasar tentang hak atas tanah dari bangunan rumah tinggal mereka dan melakukan wawancara dengan narasumber yang melakukan dan menyelenggarakan proses terkait topik penelitian yakni pejabat Notaris & PPAT Bapak Suwelo Hardjito, S.H., M.Kn dan Kepala seksi

Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ATR/BPN Kabupaten Nganjuk (Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk) Bapak Agus Rijadi, A.Ptnh.

- 2) Untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan yakni mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dimana data-data akan dianalisis secara kualitatif.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat terjadinya situasi hukum yang diteliti. Penelitian dilaksanakan di Perumahan Pondok Kencana Kelurahan Werungotok Kecamatan Nganjuk dan Perumahan Nasional Candirejo Megah Desa Candirejo Kecamatan Loceret yang keduanya berada di Kabupaten Nganjuk, Kabupaten Nganjuk merupakan sebuah wilayah administratif setingkat kota di bawah Provinsi Jawa Timur.

5. Populasi

Populasi adalah objek yang digunakan dalam penelitian. Dalam penelitian ini, populasi ditentukan dengan metode *purposive sampling* yakni metode pemilihan populasi di mana penulis sengaja memilih pihak yang dianggap relevan dengan topik penelitian.⁹ Berdasarkan lokasi penelitian, di Kecamatan Nganjuk terdapat 12 perumahan termasuk Perumahan Pondok Kencana dan di Kecamatan Loceret terdapat 10 perumahan termasuk Perumahan Nasional Candirejo Megah. Dari ke-22 perumahan

⁹Maharani, Sri., Bernard, Martin., 2018, "Analisis Hubungan Resiliensi Matematik Terhadap Kemampuan Pemecahan Masalah Siswa Pada Materi Lingkaran", *Jurnal Pembelajaran Matematika Inovatif*, Volume 1, Nomor 5, Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan (IKIP) Siliwangi.

tersebut, perbuatan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik banyak terjadi di dua perumahan yakni Perumahan Pondok Kencana di Kelurahan Werungotok dan Perumahan Nasional Candirejo Megah di Desa Candirejo. Penulis menemukan 60 pemilik rumah tinggal yang telah melakukan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di dua perumahan tersebut. Dari kedua perumahan tersebut, penulis mencari populasi dengan menggunakan kriteria yakni merupakan Warga Negara Indonesia, berumah tinggal di Perumahan Pondok Kencana Kelurahan Werungotok Kecamatan Nganjuk, memiliki bidang tanah berstatus Hak Guna Bangunan dan telah melakukan proses peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Berdasarkan kriteria yang disebutkan sebelumnya, diperoleh 25 pemilik rumah yang memenuhi syarat sebagai populasi penelitian.

Penentuan populasi di Kecamatan Loceret juga menggunakan metode *purposive sampling* dengan kriteria yang sama yakni Warga Negara Indonesia yang merupakan pemilik rumah di Perumahan Nasional Candirejo Megah Desa Candirejo Kecamatan Loceret, serta memiliki bidang tanah berstatus Hak Guna Bangunan dan telah melakukan proses peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Dari penentuan tersebut diperoleh 35 pemilik rumah yang sesuai dengan kriteria populasi penelitian.

6. Sampel

Sampel adalah bagian yang mewakili populasi. Sampel di dalam penelitian diambil sebesar 10% dari populasi yakni empat pemilik rumah tinggal di Perumahan Nasional Candirejo Megah dan dua pemilik rumah tinggal di Perumahan Pondok Kencana.

7. Responden

Responden adalah subyek yang didapat dari teknik pengambilan sampel yang digunakan. Jumlah responden dalam penelitian adalah enam responden meliputi empat responden perumahan tinggal di Perumahan Nasional Candirejo Megah di Desa Candirejo, Kecamatan Loceret dan dua responden perumahan tinggal di Perumahan Pondok Kencana di Desa Werungotok, Kecamatan Nganjuk.

8. Narasumber

Narasumber adalah seseorang dengan jabatan dan keahlian tertentu dapat memberikan jawaban atas suatu pertanyaan. Untuk melengkapi data, penulis melakukan wawancara dengan Narasumber yakni Kepala seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk Bapak Agus Rijadi, A.Ptnh. serta Notaris & PPAT Bapak Suwelo Hardjito, S.H., M.Kn di Kabupaten Nganjuk.

9. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memberikan interpretasi, penilaian, pendapat terhadap data yang diperoleh dari penelitian dalam rangka menjawab permasalahan penelitian. Data yang diperoleh dianalisis secara

kualitatif. Metode berpikir untuk menarik kesimpulan dalam penelitian ini adalah metode berpikir induktif¹⁰, penarikan Kesimpulan yang berangkat dari pengetahuan dimana sifatnya khusus kemudian dinilai dan disimpulkan menjadi kesimpulan umum.



¹⁰Sadieda, Lisnaul Uswah., 2019, "Kemampuan Argumentasi Mahasiswa Melalui Model Berpikir Induktif dengan Metode Probing-Prompting Learning", *Jurnal PYTHAGORAS: Jurnal Pendidikan Matematika*, Volume 14, Nomor 1, Universitas Negeri Yogyakarta.

H. Sistematika Skripsi

BAGIAN AWAL

Bagian ini berisi halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman persembahan, kata pengantar, *abstract*, daftar isi, daftar tabel, daftar lampiran, surat pernyataan keaslian.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan, Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Rumah Tinggal, Hasil Penelitian mengenai Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kabupaten Nganjuk.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

BAGIAN AKHIR

Bagian ini berisi daftar Pustaka dan lampiran.