

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam ruang lingkup agrarian tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi, dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.<sup>1</sup>

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dan merupakan salah satu sumber daya alam penting untuk kelangsungan hidup manusia hubungannya manusia dengan tanah juga bukan sekedar tempat hidup saja, tetapi mempunyai peranan penting untuk sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah.<sup>2</sup>

Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi. Tanah sangat mendukung terhadap kehidupan tanaman yang menyediakan hara dan air di bumi. Selain itu tanah juga merupakan tempat hidup berbagai mikroorganisme yang ada di bumi dan merupakan tempat berpijak bagi sebagian makhluk hidup yang ada di darat.

---

<sup>1</sup> Wisnu Nur Bhaskoro, *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah (Hukum Agraria)*, 2018, <http://civicsedu.blogspot.com/2012/06/asas-fungsi-sosial-hak-atas-tanah-hukum.html>, diakses 25 September 2018.

<sup>2</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 1.

Dari segi klimatologi, tanah memegang peranan penting sebagai penyimpan air dan mencegah terjadinya erosi.<sup>3</sup>

Oleh sebab itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia, ada pepatah jawa yang berbunyi “sedumuk batuk senyari bumi” yang artinya antara lain walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati. Walaupun hal itu kalau dirasakan, apalagi pada jaman yang sudah modern ini. Sehingga tanah yang produktif semakin lama semakin sempit, sementara yang menggunakan semakin bertambah, hal ini akan sangat mempengaruhi terhadap:<sup>4</sup>

1. Hasil produksi pertanian
2. Luas tanah
3. Jumlah tenaga kerja

Semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi semakin sempit dan menjadi sedikit sedangkan permintaan terhadap tanah selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai macam persoalan dari segi-seginya.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka pengaturan dengan penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat menjadi Hukum Tanah.

Obyek hukum tanah adalah Hak Atas Penguasaan Tanah, yang berarti hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi

---

<sup>3</sup>Farah Atika, *Pengertian dan Definisi Tanah*, 2014, <http://farahatikahgeografitanah.blogspot.com/p/pengertian-tanah.html>, diakses 23 Agustus 2018.

<sup>4</sup> Mudjiono, *Op.Cit.*, hal 2

pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Hak-hak penguasaan tanah ada 2 yaitu: sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan konkret. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum, artinya hanya namayang diciptakan oleh Negara, dan belum dihubungkan dengan subyek dan obyeknya. Sebagai contoh Hak Guna Usaha, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai 45 UUPA. Hak Penguasaan atas tanah sudah dihubungkan dengan subyek dan obyeknya, maka akan menjadi hubungan hukum konkret. Sebagai contoh ketika tanah dijadikan jaminan hutang, yaitu akan terdapat subyek (Para Pihak), ada obyeknya (Tanah) dan maka akan timbul hubungan hukumnya, yaitu objek yang dijadikan jaminan hutang oleh para pihak. Kebijakan mengenai Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16, dan Pasal 53 UUPA.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) diatas terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) antara lain:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-haknya yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selain tanah kebutuhan mengenai perumahan juga sangat penting, Indonesia giat melakukan pembangunan yang tujuannya adalah dapat mencukupi kebutuhan masyarakat khususnya kebutuhan akan perumahan.

Indonesia adalah negara yang berkeadilan sosial maka didalam memanfaatkan segala sesuatu yang menyangkut hajat hidup orang banyak, maka semuanya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur dan sejahtera, Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dimaksud tanah adalah seluruh permukaan bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang berada didalam wilayah Indonesia dimana tanah yang dikuasai oleh Negara Republik Indonesia dan dipergunakan untuk mencapai tujuan utama yaitu untuk kemakmuran rakyat, hal ini seperti yang dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Negara bukan pemilik, seperti yang tercantum didalam pasal diatas, tetapi negara hanya bertindak selaku penguasa untuk memimpin dan mengatur kekayaan nasional untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa kekuasaan yang diberikan pada negara untuk mengatur pemilikan dan menentukan kegunaan sehingga semua tanah diseluruh wilayah negara dapat dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan dari “Hak Menguasai Negara” yang diterapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan Pasal 2 ayat (1) UUPA adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dan didalam Pasal 4 ayat (2) UUPA memberikan wewenang untuk mempergunakantah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Kepadatan Penduduk yang dikarenakan pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di negara Indonesia menyebabkan begitu banyak orang yang tidak mempunyai rumah.Sedangkan seperti yang kita ketahui rumah mempunyai begitu banyak fungsi.Tetapi masih banyak orang-orang yang belum dapat mempunyai rumah sendiri.

Perumahan dan Pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakan jati diri.Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Rumah beserta tanah merupakan kebutuhan yang mendasar dari kebutuhan manusia memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan

pendaftaran tanah yang bersangkutan. Tetapi kenyataannya hak yang diberikan masih berstatus hak yang lebih rendah dari hak milik. Dengan hak yang lebih rendah oleh masyarakat dirasa kurang memadai karena jangka waktunya terbatas dan perlu ada biaya lagi untuk memperpanjang haknya dan kedudukan hukumnya kurang kuat dibandingkan dengan hak milik. Oleh karena itu masyarakat pemegang hak statusnya lebih rendah dari hak milik dapat meningkatkan statusnya jadi hak milik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku agar rumah yang dimiliki dan ditempati menjadi status hak milik yang kedudukan hukumnya paling kuat dan aman dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain.

Sebelumnya sudah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur perubahan hak atas tanah kemudian disempurnakan dengan dikeluarkannya keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jo No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Status Hak Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut mengenai permasalahan yang timbul dari pelaksanaan perubahan hak atas tanah, maka penulis dalam menulis tugas akhir menyusun skripsi ini memilih judul “Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah dari Status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Menjadi Hak Milik (Studi di Kabupaten Rembang)”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari status Hak guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Rembang?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari status hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik?
3. Bagaimana solusi dari hambatan yang ada didalam pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari status hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penulisan yang hendak dicapai dalam pembahasan tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menjadi Hak Milik di Kabupaten Rembang.
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusinya dalam pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari status hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian dilakukan dalam rangka untuk memperoleh informasi yang akurat demi penulisan hukum. Data-data yang dilakukan tersebut dapat berupa aspek permasalahan dan praktek yang dilakukan. Data-data tersebut dilakukan untuk mengumpulkan informasi dan menjawab tentang permasalahan yang diajukan oleh penulisan hukum tersebut sehingga mempunyai 2(Dua) kegunaan yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

- a. Untuk lebih mengetahui dan memahami lebih banyak tentang Pertanahan
- b. Untuk menambah wawasan tentang hukum agraria khususnya dalam bidang Hak Milik

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari status hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik yang ada di kabupaten rembang.

b. Bagi Mahasiswa

Dengan dilakukannya penelitian ini untuk menambah pengetahuan luas di bidang hukum perdata khususnya hukum agraria

c. Bagi Pemerintah

Dengan dilakukannya penelitian ini bisa memberikan masukan bagi pemerintah khususnya dibidangpertanahan sebagai bahan pertimbangan dalam Hak Atas Tanah

d. Bagi Masyarakat

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat umum agar masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas.

## E. Terminologi

1. Menurut Westra Pelaksanaan diartikan sebagai usaha-usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya. Sedangkan menurut Lembaga Administrasi Negara RI Pelaksanaan diartikan upaya agar tiap pegawai atau tiap anggota organisasi berkeinginan dan berusaha mencapai upaya yang telah direncanakan.<sup>5</sup>
2. Perubahan berasal dari kata dasar ubah. Perubahan adalah sebuah homonim karena arti-artinya mempunyai ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Perubahan mempunyai 2 arti :Dalam bidang ilmu manajemen, Perubahan berarti perbaikan aktiva tetap yang tidak menambah jumlah jasanya. Dalam kelas nomina atau kata benda, Perubahan berarti hal (keadaan) berubah, Perubahan juga berarti peralihan, juga bisa berarti pertukaran. Sehingga perubahan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.<sup>6</sup>
3. Pengertian dari Hak Atas Tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar dari pengaturan hukum pertanahan di Negara Indonesia adalah Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5

---

<sup>5</sup>Utsman Ali, *Pengertian Pengelolaan, Perencanaan, Pelaksanaan*, 2014, <http://www.pengertianpakar.com/2014/12/pengertian-pengelolaan-perencanaan-dan.html#>, pada tanggal 23 September 2018.

<sup>6</sup> MRPK, *Arti Kata Perubahan Makna Pengertian Dan Definisi Dari Kata Perubahan*, 2019, <https://www.apaarti.com/perubahan.html>, diakses pada tanggal 28 Januari 2019

Tahun 1960, maka diadakan pembaharuan hukum di bidang hukum agraria termasuk di dalamnya pembaharuan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan-badan hukum.<sup>7</sup>

4. Dari mempunyai makna kata depan yang menyatakan tempat permulaan
5. Status merupakan kata benda sehingga status dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.
6. Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35- 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah. Pasal 35 ayat (1) UUPA menerangkan pengertian dari Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.<sup>8</sup>
7. Dalam makna dan diartikan kata penghubung satuan bahasa (kata, frasa, klausa, dan kalimat) yang setara.
8. Hak Pakai diatur dalam Pasal 41-43 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Hal-hal yang ditentukan di dalam UUPA kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan

---

<sup>7</sup>Mangihot Pasaribu, *Pengertian dan Pembagian Hak Atas Tanah*, 2017, <http://mangihot.blogspot.com/2017/02/pengertian-dan-pembagian-hak-atas-tanah.html>, diakses pada tanggal 23 September 2018 pukul 15.24

<sup>8</sup>Wibowo Tunardy, *Pengertian Hak Guna Bangunan*, 2013, <http://www.jurnalhukum.com/hak-guna-bangunan/> pada tanggal 23 September 2018

dan Hak Pakai Atas Tanah. Dan dalam Pasal 41 ayat (1) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.<sup>9</sup>

9. Secara umum menjadi mempunyai arti sebuah homonim karena di dalamnya terkandung arti-arti yang memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Menjadi bisa diartikan juga diangkat, dipilih, bisa juga diartikan dibuat, berubah keadaan (wujud, barang), menjabat pekerjaan.
10. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian hak milik seperti dirumuskan di dalam Pasal 20 UUPA yang disebutkan dalam ayat (1), hak milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah, ayat (2) hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>10</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Dalam suatu penelitian, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga diadakan

---

<sup>9</sup> Wibowo Tunardy, *Pengertian Hak Pakai*, 2013, <http://www.jurnalhukum.com/hak-pakai/> pada tanggal 23 September 2018

<sup>10</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal.1

pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum,<sup>11</sup> untuk kemudian mendapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian juga akan mempermudah pengembangan data guna lebih terarah, efektif dan efisien dalam pelaksanaan penelitian ini.

Dengan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yaitu:

#### 1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris. Penelitian dengan menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris adalah metode pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.<sup>12</sup> Yuridis adalah tinjauan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Sedangkan yang dimaksud Empiris yaitu berfokus pada informasi yang diperoleh dari pengamatan atau penelitian yang nyata yakni meneliti bagaimana praktek pelaksanaan perubahan hak atas tanah secara sistematis di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum sebagai objek penelitian.<sup>13</sup> Objek bisa saja memberikan gambaran secara rinci mengenai masalah atau keadaan yang

---

<sup>11</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal 18

<sup>12</sup>*Ibid*, hal 105

<sup>13</sup>Zainuddin Ali, *Op.Cit*, hal 175

terjadisehingga memudahkan untuk ditarik kesimpulan, khususnya dalam hal pelaksanaan perubahan hak atas tanah di Kabupaten Rembang.

### 3. Sumber Data

Dalam penulisan penelitian ini menggambarkan sumber data yaitu meliputi data primer dan data sekunder.

#### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber melalui wawancara dengan responden. Yang dimana akan dilakukan wawancara. Dengan mewawancarai Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder biasanya digunakan sebagai pendukung data primer, oleh karena itu kadang-kadang kita tidak dapat hanya menggunakan data sekunder sebagai satu-satunya sumber informasi, tetapi data yang bisa diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertai peraturan perundang-undangan. Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

##### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Selain itu putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap juga menjadi bahan hukum primer.<sup>14</sup> Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu:

- 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) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal
- e) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang Telah Dibeli Pegawai Negeri dari Pemerintah
- f) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Tentang

---

<sup>14</sup>*Ibid*, hal. 106.

Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana

- g) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak mengikat, tetapi memberikan penjelasan rinci mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini oleh penulis adalah doktrin-doktrin yang ada di dalam buku, jurnal hukum dan internet. Bahan hukum sekunder pada penelitian ini antara lain:

- a) Buku-buku yang berkaitan dengan Agraria
- b) Buku-buku yang berkaitan dengan metode penelitian penulisan hukum.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas badan hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

#### 4. Alat Pengumpulan Data

Dalam usaha memperoleh data penelitian ini ada beberapa metode yang digunakan, yaitu:

##### a. Wawancara

Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan. Tapi bisa dilakukan dengan cara komunikasi yaitu kontak langsung dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka<sup>15</sup> antara penulis dengan subyek penelitian (narasumber) dengan mengajukan beberapa pertanyaan secara langsung yang bertujuan untuk memperoleh data.

##### b. Studi Kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini bertujuan mencari data sekunder sebagai penguat dan mempertegas data primer, metode ini diterapkan dengan cara mencari bahan-bahan atau materi yang bersifat teoritis dan bertujuan sebagai bahan perbandingan sehingga

---

<sup>15</sup>Moh Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2014, hal 170

akan diperoleh data yang dapat dipertanggung jawabkan. Pengumpulan data serta literature yang telah ada dapat menelaah studi yang ada pada perpustakaan peneliti juga harus lebih dahulu mengenal perpustakaan secara lebih baik,<sup>16</sup>dengan rumusan permasalahan yang akan dibahas yaitu dengan cara membaca dan menganalisis literature-literatur, terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

#### 5. Lokasi Penelitian

Penulis akan melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang berlokasi di Jl. Pemuda Km.1, Telp (0295) 691329 Kabupaten Rembang, Jawa Tengah, 59217.

#### 6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, maka analisis data yang dipergunakan adalah analisis secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Meliputi isi dan struktur hukum positif,<sup>17</sup> dimana data yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari akan disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan dan menjelaskan hasil penelitian yaitu mengenai pelaksanaan perubahan hak atas tanah secara sistematis di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

---

<sup>16</sup>Moh Nazir, *Op. Cit.*, hal 80

<sup>17</sup>Moh Nazir, *Op. Cit.*, hal 177

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi yang dimaksud terdiri dalam empat dengan maksud untuk mempermudah penguraian dan pembahasannya agar tersusun secara sistematis dan mudah dipahami. Adapun pembagian yang dimaksud adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Yang terdiri dari latar belakang, kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah sehingga jelas apa yang menjadi tujuan dari penulisan skripsi pada bab-bab berikutnya, serta dilanjutkan dengan membahas tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan di akhiri dengan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini menguraikan tinjauan pustaka tentang Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah, Tanah Negara, Pengertian Tanah Hak, Macam-macam Hak-hak atas tanah, Asas Pertanahan, Fungsi dan Peran Tanah bagi manusia. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan, Pengertian Hak Guna Bangunan, Subyek Hukum Hak Guna Bangunan, Jangka Waktu Hak Guna Bangunan, Terjadinya Hak Guna Bangunan, Peralihan Hak Guna Bangunan, Kewajiban Hak Guna Bangunan. Tinjauan tentang Hak Pakai, Pengertian Hak Pakai, Subjek Hak Pakai, Terjadinya Hak Pakai, Peralihan Hak Pakai , Jangka Waktu Hak Pakai, Kewajiban Hak Pakai. Tinjauan Umum tentang Perubahan Hak Atas Tanah, Pengertian Perubahan Hak, Jenis Perubahan Hak Atas Tanah , Dasar Hukum Perubahan Hak Atas Tanah. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Islam

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, menguraikan tentang gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari status hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, serta kendala dan solusi pada pelaksanaan perubahan status dari hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik.

### **BAB IV PENUTUP**

Dalam bab ini adalah akhir dari penulisan hukum yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan tentang Hak Atas Tanah.