

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam kehidupan, tanah merupakan hal yang mempunyai hubungan signifikan dengan manusia dalam memanfaatkan tanah. Khususnya bangsa Indonesia, tanah merupakan sumber daya alam yang dimana sebagian besar penduduknya bergantung pada penggunaan tanah untuk kelangsungan hidup baik sebagai tempat tinggal atau bekerja mencari nafkah. Dalam kasus kepemilikan tanah, faktanya saat ini cukup banyak pemilik tanah tidak mengetahui bahwa hak atas tanah tersebut terdapat banyak jenis.

Di masa sekarang, tanah perumahan dan permukiman yang dibeli masih berstatus hak guna bangunan karena pada saat jual beli tanah tersebut masih dibawah kepemilikan developer atau PT sebagai badan hukum yang tidak diperbolehkan memiliki tanah dalam bentuk hak milik. Maka dari itu pemilik rumah disarankan langsung meningkatkan status kepemilikan tanahnya menjadi hak milik setelah terjadi transaksi jual beli dan balik nama. Namun tidak sedikit yang belum meningkatkan status tanahnya lantaran kekurangan biaya di awal sehingga memilih untuk menunda peningkatan hak atas tanah.

Pembangunan massal (kompleks) seperti perumahan Perumnas merupakan solusi pemerintah untuk menyediakan perumahan layak tinggal bagi masyarakat menengah ke bawah. Perumnas sebagai pembangun misi pemerintah

dalam menyediakan kebutuhan pokok masyarakat dari segi perumahan dan permukiman yang didirikan sejak tahun 1974 dan telah membangun kurang lebih 500.000 unit rumah dengan tipe yang berbeda di seluruh Indonesia. Kategori ini Perumnas dapat dikatakan berhasil karena telah melaksanakan misi pemerintah dalam pemerataan pembangunan hingga menjangkau daerah terpencil.

Di Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Perumahan Perumnas tersebar di 4 Kelurahan berbeda. Pada Kecamatan Pontianak Barat terdapat Perumnas I yang berada di Kelurahan Sungai Jawi Luar dan Perumnas II berada di Kelurahan Sungai Beliang, sedangkan Kecamatan Pontianak Timur terdapat Perumnas III yang berada di Kelurahan Tanjung Hulu dan Perumnas IV berada di Kelurahan Saigon. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman, wewenang tersebut dipegang oleh Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional. Tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk menciptakan keseimbangan antar lingkungan hunian, termasuk rumah sederhana, rumah sangat sederhana dan rumah mewah berdasarkan perbandingan rumah dan kriteria tertentu dari bermacam-macam pekerjaan, tingkat ekonomi dan status sosial.

Perum Perumnas juga memiliki hubungan hukum dan kewajiban dalam membantu masyarakat Perumnas yang ingin mengajukan peningkatan status dari hak guna bangunan menjadi hak milik dengan mengeluarkan surat rekomendasi peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik. Pemenuhan

perumahan layak huni akan lebih terjamin atas hak atas tanahnya jika perumahan tersebut berstatus hak milik.

Dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, hak milik dapat diberikan dengan syarat tanah hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia luasnya kurang atau hingga 600m<sup>2</sup> yang masa berlakunya sudah berakhir dan masih ditempati oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan maka diberikannya hak milik kepada bekas pemegang hak.

Penulis memilih tempat penelitian tepatnya Perumnas III Kota Pontianak, Kecamatan Pontianak Timur, Provinsi Kalimantan Barat karena menimbang keefisienan waktu dan biaya. Perumnas III diketahui didirikan pada tahun 1980-an berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Tanggal 2 Maret 1991 No. 4/B/Perumnas/1991. Perumnas III Kota Pontianak diketahui terdiri dari 1269 rumah yang tersebar di berbagai jalan mulai dari Jl. Abdul Muis terdapat 504 rumah, Jl. Nyi Ageng Serang terdapat 169 rumah, Jl. Samanhudi terdapat 162 rumah, Jl. Tekam terdapat 129 rumah, Jl. Painin Bardan terdapat 117 rumah, Jl. Christina Martha terdapat 79 rumah, Jl. KH. Hasyim Ashari terdapat 54 rumah, Jl. Rasuna Said terdapat 33 rumah, dan Jl. Serda Usman terdapat 22 rumah. Di Perumnas III Kota Pontianak terdapat beberapa Perumahan Nasional (Perumnas) yang masih berstatus hak guna bangunan karena pembangunan dan permukiman

Perumnas ini dikerjakan oleh pihak Perumnas itu sendiri. Masa berlakunya status hak guna bangunan di Perumnas III Kota Pontianak rata-rata dimulai pada tahun 1991 dan berakhir setelah 20 tahun yang jatuh tempo pada tahun 2011. Para pemegang hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir di wilayah tersebut pada dasarnya memenuhi persyaratan pemegang hak milik namun tidak berpikir untuk langsung meningkatkan status hak guna bangunan menjadi hak milik sehingga ketika rumah tersebut ingin dibeli oleh pihak lain mulai terkendala masalah karena masa berlaku hak guna bangunan di sertifikat sudah berakhir beberapa tahun yang lalu. Otomatis pihak pembeli mengurungkan niatnya untuk membeli rumah tersebut karena ingin membeli rumah berstatus hak milik dan tanpa masalah apapun.

Mengingat kebutuhan perumahan yang tinggi, fakta bahwa hak tanah terkuat, terpuh dan turun temurun apabila hak atas tanah tersebut merupakan hak milik. Maksud hak tanah terkuat yaitu hak tersebut tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan dari gangguan pihak lain. Sedangkan hak tanah terpuh yang berarti hak yang diberikan merupakan hak yang paling luas dibandingkan hak-hak lainnya, dan hak tanah turun temurun yaitu hak milik tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris dari pemegang hak.

Masyarakat Perumnas III Kota Pontianak juga khawatir untuk menempati bangunan dengan status hak guna bangunan yang mempunyai jangka waktu karena kekuatan hukumnya lebih rendah dibandingkan hak milik. Jangka waktu hak guna bangunan yang kurang lebih 30 tahun dan dapat diperpanjang

sampai 20 tahun, sehingga pemegang hak guna bangunan tersebut harus memperpanjang jangka waktu masa berlakunya minimal 2 tahun sebelum jangka waktunya berakhir karena setelah itu status hak atas tanah tersebut menjadi hangus atau hapus demi hukum. Ini merupakan masa pengelolaan yang panjang dibandingkan dengan hak milik yang secara terkuat, terpenuh, dan turun-temurun yang dimiliki oleh seseorang atas tanahnya. Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah seharusnya dapat dipenuhi karena sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang tidak bisa diganggu gugat.

Dalam kronologinya, masyarakat Perumnas III Kota Pontianak masih ada yang belum meningkatkan status hak guna bangunannya menjadi hak milik. Sebagian masyarakat yang tinggal di Perumnas III Kota Pontianak, dalam hal ini tidak mengetahui bahwa adanya aturan yang mengatur jangka waktu hak guna bangunan berakhir setelah 20 tahun dan berujung hapus oleh hukum karena tidak memahami langkah-langkah dan persyaratan yang harus mereka penuhi untuk mengajukan kepemilikan rumah mereka dari hak guna bangunan menjadi hak milik sulit didapat karena biaya yang dikeluarkan cukup banyak sehingga hal tersebut dibiarkan berlangsung lama hingga masa berlaku hak guna bangunan rumah tersebut berakhir dari beberapa tahun lalu. Tentunya untuk meningkatkan status hak atas tanah jelas ada tenggat waktu yang telah ditentukan dan dicapai melalui beberapa prosedur yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu serta peran Perum Perumnas dan Kantor Pertanahan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat penelitian skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA BERAKHIR MENJADI HAK MILIK DI PERUMNAS III KOTA PONTIANAK”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Melihat pemaparan pada bagian latar belakang sekaligus alasan dalam pemilihan judul di atas maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

**“Faktor Apakah Yang Menyebabkan Pemilik Rumah Perumnas III Kota Pontianak Terlalu Lama Dalam Meningkatkan Status Hak Guna Bangunan Yang Masa Berlakunya Berakhir Menjadi Hak Milik?”**

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendapatkan data dan informasi mengenai rentang waktu pengalihan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik di Perumnas III Kota Pontianak.
2. Untuk mengungkapkan faktor penyebab pemilik rumah terlalu lama dalam meningkatkan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik di Perumnas III Kota Pontianak.

3. Untuk mengungkapkan akibat hukum dari peningkatan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik di Perumnas III Kota Pontianak.
4. Untuk mengungkapkan upaya Perum Perumnas dan Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang mendorong pemilik rumah untuk mengajukan permohonan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik di Perumnas III Kota Pontianak.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dilaksanakannya penelitian mengenai pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik di Perumnas III Kota Pontianak secara teoritis maupun praktis adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat teoritis**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan perkembangan pemikiran bagi ilmu hukum umumnya sehingga dapat memberikan dorongan untuk mengkaji lebih kritis mengenai berbagai permasalahan dalam dunia hukum agraria, khususnya hak atas tanah.

##### **2. Manfaat Praktis**

Dapat memberikan upaya pencerahan agar masyarakat paham hukum untuk menemukan jalan keluar penyelesaian peningkatan status hak guna

bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik di tempat tinggalnya.

## **E. Kerangka Pemikiran**

### **1. Tinjauan Pustaka**

Tanggal 24 September 1960 dicetuskannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria yang merupakan peraturan pertanahan atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam UUPA, hak penguasaan hak atas tanah memuat berbagai kewenangan, kewajiban dan larangan bagi para pemegang hak antara lain hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak perseorangan atas tanah.<sup>1</sup>

Dalam peraturan perundang-undangan ada 4 jenis cara memperoleh hak atas tanah yaitu dengan diaturnya Peraturan Pemerintah, ketentuan Undang-Undang, peralihan hak dan pemberian hak.<sup>2</sup> Adapun ketentuan hak atas tanah pada Pasal 16 ayat (1) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm 23.

<sup>2</sup> Urip Santoso. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Cetakan-1. (Jakarta: Kencana, 2017), hlm 12.

membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

Hak atas tanah menurut Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang di atasnya digunakan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.<sup>3</sup>

Pengertian hak guna bangunan secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya yang mempunyai jangka waktu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu selama 20 tahun.<sup>4</sup> Jika jangka waktu berlakunya hak guna bangunan yang bersangkutan tidak diperpanjang maka hak guna bangunan tersebut hapus karena hukum menurut aturan-aturan yang ditetapkan Peraturan Pemerintah. Secara umum, yang menjadi penyebab hapusnya hak guna bangunan hapus adalah:

- a. Jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir;

---

<sup>3</sup> Idham. *Konstitusionalisme Tanah Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan*. (Bandung: PT Alumni, 2021), hlm 40.

<sup>4</sup> Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 109.

- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah. Maksud turun temurun disini adalah tanah berlangsung lama selama pemilik masih hidup ataupun sudah meninggal maka hak miliknya dapat diteruskan oleh ahli waris selama memenuhi syarat. Terkuat bermaksud hak milik adalah hak atas tanah paling kuat dibandingkan hak atas tanah lain. Terpenuh mempunyai maksud bahwa hak milik memberi kewenangan pemilik paling luas dibandingkan hak atas tanah lain.<sup>5</sup> Hak milik dapat diperoleh melalui 3 hak yang tercantum dalam Pasal 22 Undang-Undang Peraturan Agraria yaitu, hak milik atas tanah yang timbul menurut hukum adat, hak milik atas tanah terjadi karena peraturan pemerintah dan hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Urip Santoso. *Op.cit.*, hlm 19.

<sup>6</sup> Yasmin Annisa Lutfia. *Kepemilikan Tanah Absentee Diperoleh Dari Warisan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah No 41 Tahun 1964 Perubahan Dan Tambahan Peraturan Pemerintah No 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian*. Skripsi Jurusan Hukum Universitas Pasundan Bandung, 2022), hlm 44-45.

Kewajiban, larangan, dan hak pemegang hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, kewajiban pemegang hak guna bangunan menurut Pasal 42 adalah berkewajiban melaksanakan pembangunan dan/ atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan.

Larangan pemegang hak guna bangunan menurut Pasal 43 adalah dilarang mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air, sedangkan hak pemegang hak guna bangunan dalam Pasal 44 adalah berhak untuk menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 adalah badan usaha yang berbentuk perusahaan publik yang ditugasi dan diberi wewenang untuk membangun perumahan sosial dan prasarana lingkungan yang sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat

hak yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Dari semua tinjauan hukum, hal yang perlu masyarakat lakukan yaitu memperpanjang status tanah hak guna bangunan untuk memperoleh kekuatan hak atas tanah, dan karena tidak ada status kepemilikan yang jelas, pemilik rumah Perumnas III Kota Pontianak ingin status tempat yang mereka tinggali menjadi hak milik karena status hak milik berhak diberikan kepada pemiliknya yang paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Dengan diaturnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, maka masyarakat Perumnas III Kota Pontianak akan lebih mudah untuk meningkatkan status tanah menjadi hak milik, namun pada realitanya terdapat banyak faktor dimulai dengan sulitnya menghubungi nama pemilik pertama yang tertera dalam sertifikat, prosedur atau persyaratan yang harus dipenuhi dan yang menjamin hak guna bangunan dibebani dengan hak pengelolaan adalah Perumnas, yaitu pihak yang mengubah status tanah merupakan tanggung jawab Perumnas dan bukan tanggung jawab pemilik hak atas tanah tersebut.

---

<sup>7</sup> Muhammad Bakrie. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*. (Yogyakarta: UB Press, 2010), hlm 138.

## **2. Kerangka Konsep**

Pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik adalah peningkatan status hak tanah dari hak mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dimana jangka waktu masa berlakunya sudah berakhir dan hapus karena hukum namun ingin ditingkatkan menjadi hak atas tanah dengan status tertinggi dan terkuat yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah.

Peningkatan status hak tanah adalah peraturan pemerintah yang menyatakan bahwa sebidang tanah yang semula dimiliki dengan sesuatu hak atas tanah tertentu menjadi tanah negara atas permohonan pemegang haknya dan sekaligus memberikan kepada pemegang hak tanah tersebut suatu hak atas tanah baru dari jenisnya.

Dalam meningkatkan status hak guna bangunan menjadi hak milik, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Faktor pendorong pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah ini adalah agar setiap orang mendapatkan hak dan kewajiban hukumnya sebagai pemilik tanah. Alur pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir pada dasarnya perlu dilakukannya perpanjangan hak atau pembaharuan hak, adapun perpanjangan hak adalah penambahan jangka

waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan pembaharuan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir, oleh karenanya jangka waktu hak guna bangunan berlaku selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Setelah mendapatkan hak guna bangunan kembali selanjutnya meningkatkannya menjadi hak milik dengan memenuhi persyaratan yang ada.

Efektivitas pelaksanaan peningkatan status yang didapat adalah memiliki kepastian hukum atas hak atas tanah tersebut dan meminimalisir masalah sengketa yang terjadi kedepannya. Beberapa masyarakat Perumnas III Kota Pontianak mungkin paham hukum mengenai pentingnya status tanah sehingga ada yang masih bertahan pada hak guna bangunan dengan memperpanjang haknya namun ada juga yang sudah meningkatkan status tanahnya dari hak guna bangunan menjadi hak milik. Tentunya melewati proses panjang memenuhi hak dan kewajiban pemilik rumah dalam meningkatkan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik dengan berbagai syarat dan prosedur peningkatan status hak atas tanah yang berlaku. Dengan begitu, pemilik hak atas tanah tidak perlu memperpanjang hak tanahnya kembali karena hak milik merupakan status hak tanah tertinggi diantara hak-hak atas tanah lainnya.

## F. Hipotesis

Berdasarkan rumusan masalah, maka peneliti merumuskan hipotesis sebagai kesimpulan sementara yang masih harus dibuktikan kebenarannya yaitu : **“Bahwa Faktor Yang Menyebabkan Pemilik Rumah Perumnas III Kota Pontianak Terlalu Lama Dalam Meningkatkan Status Hak Guna Bangunan Yang Masa Berlakunya Berakhir Menjadi Hak Milik Karena Ketidaktahuan Masyarakat Bahwa Masa Berlaku Hak Guna Bangunannya Telah Berakhir, Ketidapkahaman Masyarakat Mengenai Prosedur Atau Persyaratan Yang Harus Dipenuhi Untuk Meningkatkan Status Hak Atas Tanahnya Dan Proses Yang Dilalui Cukup Memakan Biaya Yang Mahal Serta Waktu Yang Lama”**.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang menganalisis penerapan hukum yang sebenarnya pada individu, kelompok, masyarakat, dan lembaga hukum dalam masyarakat dengan memberi fokus pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum yang berkaitan dengan penerapan atau berlakunya hukum.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cet-1, (Mataram: University Press, 2020), hlm 83.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat analisis deskriptif karena peneliti ingin menganalisis dan memberikan gambaran atau penjelasan secara rinci mengenai pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik sehingga dapat ditarik kesimpulan dari masalah penelitian yang dilakukan.

## **3. Data dan Sumber Data**

Sumber data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini yaitu:

### **a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Penelitian kepustakaan adalah penelitian data yang diperoleh penulis dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku penelitian, hasil penelitian terdahulu berupa laporan, jurnal ilmiah, skripsi, dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang diteliti.

### **b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Penelitian lapangan adalah penelitian data yang diperoleh penulis secara langsung dengan melakukan wawancara terhadap narasumber atau informan yang memiliki informasi yang terkait dengan penelitian.

## **4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis terdapat 2 teknik antara lain:

a. Teknik Komunikasi Langsung

Teknik komunikasi langsung yaitu melakukan kontak langsung seperti melakukan wawancara dengan Kepala Kantor Perum Perumnas Cabang Pontianak dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang bertugas pada divisi peningkatan hak atas tanah di wilayah Perumnas.

b. Teknik Komunikasi Tidak Langsung

Teknik komunikasi tidak langsung yaitu melakukan kontak tidak langsung untuk mengumpulkan data penelitian menggunakan angket/kuisisioner kepada responden yang bertempat tinggal di Perumnas III Kota Pontianak dengan masa berlaku status hak guna bangunannya sudah berakhir.

## **5. Populasi dan Sampel**

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek atau objek suatu penelitian.

Berikut populasi dalam penelitian ini yaitu:

- Kepala Kantor Perum Perumnas Cabang Pontianak
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak
- Pemilik rumah Perumnas III Kota Pontianak yang mengajukan peningkatan status Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi Hak Milik

(data dari bulan Januari 2022 sampai dengan bulan Desember 2022)

#### b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari yang mewakili keseluruhan populasi. Adapun Teknik penentuan sampel dari penelitian ini adalah Purposive Sampling. Teknik ini adalah teknik penarikan sampel yang dapat ditentukan sendiri oleh peneliti dengan pertimbangan bahwa sampel tersebut memenuhi syarat dan sifat tertentu sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian. Dengan demikian sampel penelitian ini adalah :

- Kepala Kantor Perum Perumnas Kota Pontianak
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak
- 5 pemilik rumah Perumnas III Kota Pontianak yang mengajukan peningkatan status Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi Hak Milik

#### **6. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh merupakan kumpulan dari proses analisis yang dilakukan dengan cara menelaah semua data dari berbagai sumber seperti studi dokumen dan wawancara. Kemudian dari hasil penelitian tersebut dapat diambil kesimpulan dengan menggunakan

metode induktif, dimana metode yang bertolak dalam hal-hal khusus ke hal-hal umum.