

PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DALAM
RANGKA PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAGELANG



Diajukan Oleh:

Angelina Xaverina Maharani

N P M	: 180513065
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan,
	Lingkungan Hidup, dan
	Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2022

**HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DALAM
RANGKA PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAGELANG**



**Diajukan Oleh:
Angelina Xaverina Maharani**

N P M	: 180513065
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : 17 Desember 2021

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda tangan :



**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DALAM
RANGKA PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAGELANG**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari :	Senin
Tanggal :	17 Januari 2022
Tempat :	Zoom Meeting

Susunan Tim Penguji:

Tanda Tangan

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

HALAMAN MOTTO

(MATIUS 19:26)

“Yesus memandang mereka dan berkata: Bagi manusia hal ini tidak mungkin,
tetapi bagi Allah segala sesuatu mungkin”

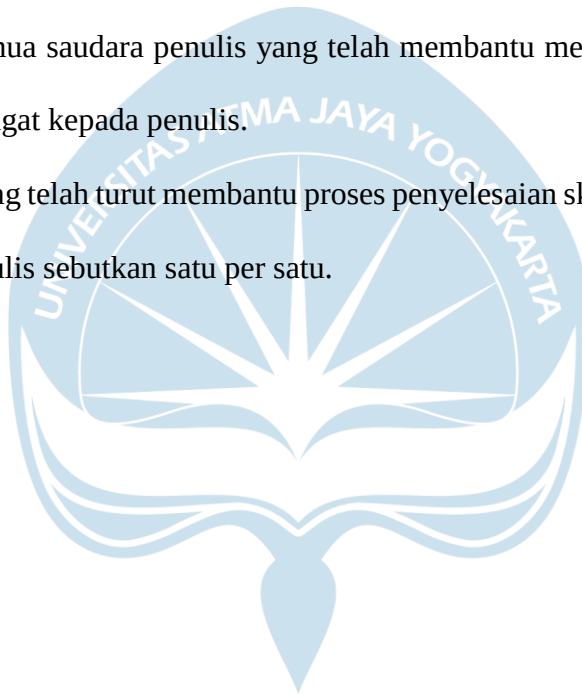
(YESAYA 41:10)

“Janganlah takut, sebab Aku menyertai engkau, janganlah bimbang, sebab Aku ini
Allahmu; Aku akan meneguhkan, bahkan akan menolong engkau; Aku akan
memegang engkau dengan tangan kanan-Ku yang membawa kemenangan”

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan :

1. Untuk papa dan mama tersayang yang senantiasa memberikan semangat, dukungan, dan doa.
2. Untuk om dan tante yang telah membantu memberikan informasi untuk melengkapi skripsi penulis sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
3. Untuk semua saudara penulis yang telah membantu memberikan masukan dan semangat kepada penulis.
4. Semua yang telah turut membantu proses penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.



KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena oleh karena berkat dan kasih karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAGELANG”** sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh penulis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari pada penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan. Namun penulis tetap berusaha secara maksimal untuk melakukan yang terbaik dalam penulisan skripsi ini dengan tidak lepas dari adanya bimbingan, bantuan, dukungan, saran, dan motivasi dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak secara langsung. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang membantu dalam penyusunan penulisan skripsi ini yakni:

1. Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria yang selalu menyertai setiap saat.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji dan Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dan memberikan masukan untuk penulisan skripsi ini hingga selesai.
4. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., dan Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., sebagai dosen penguji yang telah meluangkan waktu untuk memberikan ujian pendadaran dan masukan sehingga penulisan skripsi ini dapat lebih baik.
5. Ibu Sekhar Chandra Pawana, S.H., M.H yang telah membantu memfasilitasi dalam pelaksanaan sidang pendadaran yang dilaksanakan secara online
6. Bapak P. Prasetyo Sidi Purnomo, S.H., Ms., selaku Dosen Akademik yang selalu memberikan motivasi ketika setiap bimbingan akademik yang diadakan pada semester baru.
7. Keluarga dan kedua orang tua penulis yang selalu memberikan motivasi, kasih sayang, semangat, dan dukungan sehingga penulisan skripsi dapat berjalan dengan baik dan lancar.
8. Bapak Triyono S.H., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian kepada penulis.
9. Bapak Waluyo A.Ptnh selaku Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang yang telah memberikan data untuk melengkapi penulisan skripsi ini.

10. Bapak Muhammad Wildan Nafi S.H., M.Kn selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Magelang yang telah meluangkan waktu untuk memberikan data sebagai pelengkap dalam penulisan skripsi ini.
11. Segenap warga Perumahan Bumi Prayudan Estate Magelang dan Perumahan Harmoni Residence Muntilan yang berkenan menjadi responden penulis untuk menunjang penulisan skripsi ini.
12. Sahabat penulis Claritha, Anggi, Olga, Stefani, Anne, dan Fira yang selalu ada untuk penulis.
13. Sahabat-sahabat penulis di Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu telah memberikan semangat dan bantuan selama kuliah dan penulisan skripsi.

Magelang, 17 Desember 2021

Penulis,



Angelina Xaverina Maharani

ABSTRACT

This legal thesis discusses about the implementation of alteration of land rights, namely the right to build into ownership rights for residential house in Magelang Regency. The issues that will discussed is about how to implement the change in right in this case the alteration from the right to build into ownership rights for residential house at Mertoyudan Subdistrict and Muntilan Subdistrict in Magelang Regency.

The type of this legal thesis research conducted empirical legal research which is focusing on social facts. The data source used is primary data and completed with secondary data source. This research uses purposive sampling methods because Magelang Regency are wide scale so this research focused at Mertoyudan Subdistrict and Muntilan Subdistrict. In this study, researchers will obtain qualitative data and for draw conclusion researchers use induced intellective methods.

All respondents have made alterations from right to build into ownership rights for their house. But most of respondents did the assesesments by using PPAT service. In addition, respondent who have improved deal the many good point of the alteration of land right from right to build into ownership rights. As for constraint or barriers felt by applicant and PPAT when alteration from the right to build into ownership rights for residential house.

That the ialteration of right to build into ownership rights for residential house at Mertoyudan District and Muntilan District in Magelang Regency has been carried out in accordance with procedure and laws. In orders for alteration of right to build into ownership rights continues to run, land offices can do counseling to the community especially Magelang Regency Citizens.

Keywords: Alteration of Right, Right to Build, Ownership Build, Residential House, Magelang Regency

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian.....	12
F. Batasan Konsep.....	19
G. Metode Penelitian.....	23
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Sumber Data.....	23
3. Metode Pengumpulan Data.....	27
4. Lokasi penelitian	28
5. Populasi	29
6. Sampel.....	30
7. Responden.....	31
8. Narasumber	31
9. Analisis Data.....	32
H. Sistematika Skripsi.....	33
BAB II	34
PEMBAHASAN	34

A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan.....	34
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	34
2. Subjek Hak Guna Bangunan	34
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan	35
4. Jangka waktu Hak Guna Bangunan	37
5. Hak dan Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan.....	39
6. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	40
7. Pendaftaran Hak Guna Bangunan	42
8. Larangan pemegang Hak Guna Bangunan	43
9. Hapusnya Hak Guna Bangunan dan akibatnya	43
B. Tinjauan tentang Hak Milik	46
1. Pengertian Hak Milik	46
2. Subjek Hak Milik	48
3. Terjadinya Hak Milik.....	50
4. Peralihan Hak Milik	52
5. Pendaftaran Hak Milik.....	53
6. Hapusnya Hak Milik.....	55
C. Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal	55
D. Hasil penelitian dan pembahasan	61
1. Monografi lokasi penelitian.....	61
2. Identitas responden.....	63
3. Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.....	68
BAB III.....	96
PENUTUP.....	96
A. Kesimpulan.....	96
B. Saran	97
DAFTAR PUSTAKA.....	98
LAMPIRAN.....	101

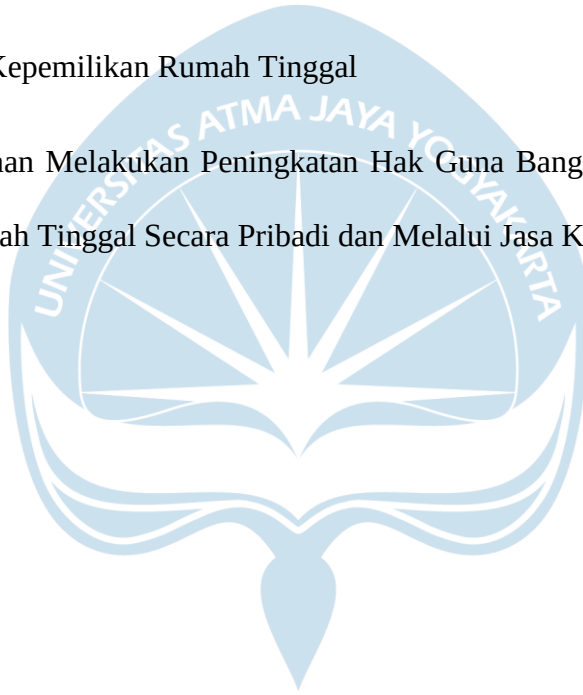
DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Usia Responden

Tabel 2 : Jenis Kelamin Responden

Tabel 3 : Status Kepemilikan Rumah Tinggal

Tabel 4 : Perbedaan Melakukan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Secara Pribadi dan Melalui Jasa Kuasa



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Penelitian Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Penelitian Pada Kantor Notaris & PPAT Muhammad Wildan Nafi, S.H. M.kn., yang berkedudukan di Kabupaten Magelang



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Magelang, 17 Desember 2021

Yang menyatakan,



Angelina Xaverina Maharani