

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN NGANJUK**



Diajukan Oleh:

Tiany Swastika Pramesti Kristiyadi

NPM	: 210514088
Program Studi	: Hukum Program Sarjana
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan Hukum Adat

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025**

HALAMAN JUDUL

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN NGANJUK**



Diajukan Oleh:

Tiany Swastika Pramesti Kristiyadi

NPM : 210514088

Program Studi : Hukum Program Sarjana

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN NGANJUK**



Diajukan Oleh:

Tiany Swastika Pramesti Kristiyadi

NPM : 210514088
Program Studi : Hukum Program Sarjana
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

Telah Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pada Tanggal 27 November 2025

Dosen Pembimbing

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

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN NGANJUK



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 16 Desember 2025
Tempat : Ruang Pendadaran Lantai II

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Prof. Dr. Theresia Anita Christiani, S.H., M.Hum



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Keluarga inti penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan doa.
2. Keluarga besar penulis yang telah memberikan bantuan serta dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan baik.
3. Saudara-saudari penulis yang telah memberikan pendapat dan bantuan kepada penulis.
4. Semua pihak yang turut memberikan seluruh tenaga dan bantuan secara cuma-cuma kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena rahmat dan karunia-Nya, penulisan dan penelitian skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KABUPATEN NGANJUK” dapat terselesaikan dengan baik. Penulisan skripsi ini merupakan hasil kerja keras penulis selama beberapa waktu terakhir dimana dalam prosesnya penulis banyak menerima dukungan dan bantuan dari banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak tersebut.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak terdapat kekurangan, tetapi berkat arahan, bimbingan, serta dukungan dari banyak pihak tersebut, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebaik mungkin. Oleh karena itu, perkenankan penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta seluruh jajaran rektorat Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta seluruh jajaran dekanat Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulisan skripsi yang dengan penuh kesabaran selalu meluangkan waktu untuk memberikan

arahan, masukan, motivasi, serta bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

4. Prof. Dr. Dra. Mg. Endang Sumiarni, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Akademik selama 2 semester kebelakang menggantikan Dr. Anny Retnowati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik sebelumnya atas seluruh saran, nasihat, dan bimbingan yang diberikan setiap awal semester perkuliahan sehingga penulis dapat menjalankan perkuliahan di setiap semester selama 9 semester ini dengan baik dan lancar.
5. Seluruh dosen selaku tenaga pendidik, *Staff* Tata Usaha, *Staff* Perpustakaan, Petugas Parkir, Petugas Keamanan, serta *Cleaning Service* Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas seluruh ilmu, bantuan, serta pengalaman tidak terlupakan yang diberikan selama masa perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Keluarga inti penulis, Suwelo Hardjito SH, M.Kn. dan Dra. Lucia Nuraini Susilawati, Apt., selaku orangtua/wali penulis yang memberikan dukungan lahir dan dukungan batin selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik serta kakak-adik/saudara penulis yaitu Anselma Ivanawati, S.Farm.,Apt., M. Biomed. Health Sc. beserta suami, C.B. Eldwin Atmoko, S.T., dan Firsha Ayu Kirani Kristiyadi atas seluruh semangat, dukungan, nasihat, dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat bersemangat untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

7. Seluruh keluarga besar penulis atas segala dukungan yang diberikan kepada penulis saat penulis butuh tempat bercerita dan saran pendapat terkait dengan pertimbangan keputusan yang akan penulis ambil selama penulis menempuh bangku pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Kepada Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Nganjuk Bapak Suwono Budi Hartono, S.SiT.,M.M., Kepala seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk Bapak Agus Rijadi, A.Ptnh. beserta jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, serta Notaris & PPAT Bapak Suwelo Hardjito SH, M.Kn., selaku narasumber juga Bapak/Ibu Responden Perumahan Pondok Kencana dan Perumahan Nasional Candirejo Megah yang belum sempat disebutkan namanya satu per satu atas kesediaannya untuk terlibat dan menjadi narasumber serta responden dalam penulisan skripsi ini.
9. Kepada seluruh teman/sahabat/rekan/pihak yang belum sempat penulis sebutkan satu per satu atas segala jasa dan kontribusi yang diberikan secara cuma-cuma untuk memberikan bantuan yang sangat berarti kepada penulis secara lahir dan batin selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari penulisan skripsi ini memiliki keterbatasan, terutama dalam hal analisis data. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk tujuan penyempurnaan penulisan ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat menjadi landasan untuk studi lebih lanjut serta memberi manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, 19 November 2025

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned within a light gray rectangular box.

Tiany Swastika Pramesti Kristiyadi

ABSTRACT

The legal thesis explores the process of converting land rights specifically the transition from the Right to Build to the Right of Ownership for residential houses in Nganjuk Regency. The main focus of the discussion is how this alteration of rights is carried out, particularly the procedure for changing the Right to Build to into the Right of Ownership in the subdistricts of Nganjuk and Loceret within Nganjuk Regency.

This legal thesis employs an empirical legal research approach that emphasizes social realities and facts. The study relies on primary data supported by secondary sources. A purposive sampling technique was used, considering the broad scope of Nganjuk Regency; therefore, the research was concentrated in the Nganjuk and Loceret subdistricts. The researchers collected qualitative data and used inductive reasoning to draw conclusions.

Respondents who have converted their rights from Right to Build to the Right of Ownership for residential house, most of them did so through the Notary & PPAT service. In addition, respondents who had completed the conversion process noted several benefits of changing their land rights from Right to Build to Right for Ownership. However, both applicants and Notary & PPAT officers encountered several obstacles or challenges during the conversion process for residential properties.

The conversion of land rights from Right to Build to Right of Ownership for residential houses in Nganjuk and Loceret Subdistricts of Nganjuk Regency has been conducted in accordance with the applicable requirements, procedures, and laws. To ensure the ongoing smooth implementation of this conversion process, land offices can provide guidance and counseling to the community, particularly to the residents of Nganjuk Regency.

Keywords: *Right to build, Right for Ownership, Residential House, Nganjuk Regency*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	xv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Batasan Konsep.....	14
G. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian.....	15
2. Sumber Data.....	15
3. Cara Pengumpulan Data.....	17
4. Lokasi Penelitian.....	18
5. Populasi.....	18
6. Sampel.....	20
7. Responden.....	20
8. Narasumber.....	20
9. Analisis Data.....	20
H. Sistematika Skripsi.....	22

BAB II.....	23
PEMBAHASAN.....	23
A. Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan.....	23
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	23
2. Subjek Hak Guna Bangunan.....	24
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	26
4. Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	30
5. Hak dan Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan.....	30
6. Larangan pemegang Hak Guna Bangunan.....	31
7. Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.....	32
8. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	33
9. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	34
B. Tinjauan Tentang Hak Milik.....	35
1. Pengertian Hak Milik.....	35
2. Subjek Hak Milik.....	36
3. Terjadinya Hak Milik.....	36
4. Pendaftaran Hak Milik.....	37
5. Peralihan Hak Milik.....	38
6. Hapusnya Hak Milik.....	38
C. Tinjauan Tentang Rumah Tinggal.....	39
1. Pengertian Rumah Tinggal.....	39
2. Fungsi Rumah Tinggal.....	39
D. Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal.....	40
E. Hasil Penelitian.....	48
1. Monografi Kabupaten Nganjuk.....	48
2. Identitas Responden.....	50
3. Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kabupaten Nganjuk.....	57
BAB III.....	77

PENUTUP.....	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA.....	80
LAMPIRAN.....	85

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Usia Responden

Tabel 2 : Jenis Kelamin Responden

Tabel 3 : Pekerjaan Responden

Tabel 4 : Rangkuman Identitas Responden

Tabel 5 : Perbedaan melakukan proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi
Hak Milik untuk rumah tinggal secara mandiri dan melalui Jasa Kuasa

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Permohonan Ijin Penelitian Tugas Akhir/Skripsi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk
- Lampiran 2 : Surat Permohonan Ijin Penelitian Tugas Akhir/Skripsi kepada Notaris/PPAT Suwelo Hardjito, S.H., M. Kn
- Lampiran 3 : Surat Permohonan Ijin Penelitian Tugas Akhir/Skripsi kepada Bapak/Ibu responden Perumahan Nasional Candirejo Megah
- Lampiran 4 : Surat Permohonan Ijin Penelitian Tugas Akhir/Skripsi kepada Kepala Bapak/Ibu responden Perumahan Pondok Kencana
- Lampiran 5 : Surat Pemberian Ijin Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk
- Lampiran 6 : Bukti foto bersama Notaris & PPAT Bapak Suwelo Hardjito, S.H., M.Kn di depan Kantor Notaris & PPAT Suwelo Hardjito, S.H., M.Kn yang berkedudukan di Kabupaten Nganjuk

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, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 18 November 2025

Yang menyatakan,



Tiany Swastika Pramesti Kristiyadi