PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK
(Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh :

PUTRI SETYORINI
NIM : C.100.140.298

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

Darsono, SH., MH

HALAMAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK

(Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)

OLEH:

PUTRI SETYORINI

C100140298

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Selasa, 12 Februari 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dosen Penguji

1. Darsono, S.H.,M.H. (.....)
   (Ketua Dewan Penguji)
2. Dr. Shallman, S.E.,S.H.,MM.,M.Kn. (.....)
   (Anggota I Dewan Penguji)
3. Dr. Nuria Siwi E, S.H.,M.H. (.....)
   (Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, SH., M.H)
NIK. 537/NIDN.072708503

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Putri Setyorini

NIM : C100140298

Alamat :Banaran RT 001/ RW 006, Kecamatan Jatiyoso, Kabupaten Karanganyar

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 08 Februari 2019

Yang membuat pernyataan

Putri Setyorini
C.100.140.298

MOTTO

"Setiap orang adalah jenius, Tapi jika kamu menilai seekor ikan dari kemampuannya memanjat pohon, maka selama hidupnya dia akan mempercayai bahwa dia bodoh."

(Albert Enstein)

"Dan orang mukmin yang paling sempurna imannya adalah mereka yang paling baik akhlaknya"

(HR. Ahmad)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Ibu dan Bapak yang selalu mendoakan dan mendukung penulis.
2. Keluarga besar tercinta.
3. Sahabat-sahabat seperjuangan.

PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK
(Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)

Putri Setyorini
C100 140 298
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
PutriStyr@gmail.com

ABSTRAK

Pelaksanaan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah tinggal sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal. Untuk tanah Hak Guna Bangunan(HGB) dengan luas 600M2 atau kurang dapat mengajukan Kepada kantor Pertanahan di kabupaten/kotamadya setempat, artinya masyarakat kota surakarta dapat mengajukan pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Kemudian yang harus pemohon ketahui sebelum mengajukan permohonan adalah setiap bidang tanah yang dimohonkan tidak boleh lebih dari 2000 M2, hal ini disebutkan dalam pasal 4 ayat 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998. Pembatasan ini hanya berlaku pada permohonan Hak Milik yang seluruh tanahnya atau sebagian besar tanahnya dipergunakan untuk Rumah Tinggal. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Jenis data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumen, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif.

Kata Kunci: Peningkatan Hak, Hak Guna Bngunan (HGB), Hak Milik (HM)

ABSTRACT

The implementation of upgrading the status of land from Rights to Build to Freehold for Residential as stipulated in the Decree of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 6 of 1998 concerning Granting of Property Rights to Land for Residential Houses. For land Rights to build (HGB) with an area of 600M2 or less can submit to the Land Office in the local district / municipality, meaning that the Surakarta city community can submit to the Land Office of Surakarta City. Then what the applicant must know before submitting an application is that each land parcel may not be more than 2000 M2, this is mentioned in article 4 paragraph 2 of the Decree of the Agrarian State Minister / Head of National Land Agency number 6 of 1998. This limit only applies to applications for Freehold that all land or a large portion of the land is used for Residential Houses. Approaching method that used is jutidical empiric, the variation of method that used is descriptive. Kind of data that used consist of primary and secondary data. Interview and study document is the method to collecting data, then analyzed using qualitative analysis.

Key word: Increase in Rights, Rights to build, Freehold

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah puji syukur atas kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK (STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA SURAKARTA)". Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan kita yaitu Nabi Muhammad SAW yang senantiasa memberi jalan yang terang untuk kita semua.

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas usaha dan do'a dari penulis saja, melainkan juga berkat do'a, motivasi dan dukungan dari lingkup penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya dari lubuk hati kepada :

1. Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Muchamad Ikhsan, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang dengan senantiasa membantu mahasiswa dengan memberikan pengarahan.
3. Darsono, SH., MH, selaku Dosen Pembimbing penulis yang selalu dengan sabar memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selalu sabar memberikan segala informasi yang penulis butuhkan selama kuliah ini.
5. Bapak Suwondo, yang bersedia menerima penulis untuk melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Kota Surakarta, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Terimakasih kepada Bapak & Ibu tercinta atas do'a, kasih sayang dan didikan yang telah diberikan sedari kecil hingga dewasa seperti ini. Yang juga tiada

henti mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dan dapat membahagiakan Bapak & Ibu, Amiinnn.

7. Terimakasih kepada Keluarga tercinta atas do'a dan dukungannya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Algiba Andenny, Annisa Safitri, Dwi Yuni Pujuyanti, Luthfi Nestrisari dan Abdullah Erfan Setiadi. Terimakasih atas saran do'a serta dukungan kalian selama penulisan skripsi ini, sehingga penulis selalu semangat dan optimis.
9. Ellysa Kurniawati, Safira, Fitriana terimakasih doa dan semangatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Eka Putriyana, Devi Karlina, Badrotul Hidayah, Aisyah Amini penulis ucapkan terimakasih karena sudah mau mendengarkan keluh kesah, mendoakan, mendukung penulis hingga selesai skripsi ini.
11. Semua teman-temanku terkasih Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
12. Kepada seluruh pihak, yang sudah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam pengerjaan skripsi ini.

Sekali lagi terimakasih kepada semuanya, hanya ungkapan terimakasih yang dapat penulis berikan kepada kalian semua, semoga do'a dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT. Dan tak lupa semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan bagi pembaca serta masyarakat pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, 08 Februari 2019
Penulis

(Putri Setyorini)
NIM. C.100.140.298

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
PERNYATAAN iv
MOTTO v
PERSEMBAHAN vi
ABSTRAK vii
KATA PENGANTAR viii
DAFTAR ISI x
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Pembatasan Masalah 5
C. Rumusan Masalah 6
D. Tujuan Penelitian 6
E. Manfaat Penelitian 6
F. Kerangka Pemikiran 7
G. Metode Penelitian 9
H. Sistematika Skripsi 12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 14
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan (HGB) 14
1. Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) 14
2. Subyek hak Guna Bangunan (HGB) 15
3. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan(HGB) 17
4. Pembebanan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Hak Tanggungan (HT) 18
5. Hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB) 18
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik atas Tanah 19
1. Pengertian Hak Milik 19

2. Subyek Hak Milik 22
3. Terjadinya Hak Milik 23
4. Hapusnya hak Milik atas Tanah 24
C. Tinjauan Umum Tentang Perubahan hak atas Tanah 25
1. Dasar Hukum Perubahan Hak 25
2. Pengertian Perubahan hak 26
3. Perubahan Mengenai haknya 27
4. Perubahan Mengenai yang Mempunyai Hak 29
5. Perubahan Mengenai Tanahnya 30
6. Hambatan dalam Pendaftaran 30
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 32
A. Pelaksanaan Pelaksanaan Pemberian Hak Milik atas Tanah yang Berstatus Hak Guna Bangunan 32
1. Kebijakan dan Pengaturan mengenai Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik 33
2. Urgensi Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik 38
3. Tahapan-tahapan Perubahan hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik 42
B. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan dalam melakukan proses peningkatan status Hak Atas Tanah. 49
BAB IV PENUTUP 54
A. Kesimpulan 54
B. Saran 56
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN