



**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERUBAHAN (PENINGKATAN) HAK GUNA  
BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI  
KECAMATAN MUNTILAN KABUPATEN MAGELANG**



**Diajukan oleh:**

**Irene Febriana Hastiawan**

**NPM**

**1800513289**

**Program Studi**

**: Ilmu Hukum**

**Program kekhususan**

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

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran**

**Dosen Pembimbing I**

**Tanggal**

**: 22 Desember 2021**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maria", is placed above the name of the supervisor.

**(Maria Hutapea, S.H., M.Hum.)**

**HALAMAN PENGESAHAN  
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERUBAHAN(PENINGKATAN) HAK GUNA  
BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI  
KECAMATAN MUNTILAN KABUPATEN MAGELANG**



**Skripsi ini telah di pertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas  
Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta  
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada**

**Hari : Senin**

**Tanggal : 18 Oktober 2021**

**Tempat : Zoom**

**Susunan Tim Penguji:**

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

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

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

**Tanda Tangan :**

**Mengesahkan Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**(Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.)**

## MOTTO

**“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Allah lah hendaknya kamu berharap.”**

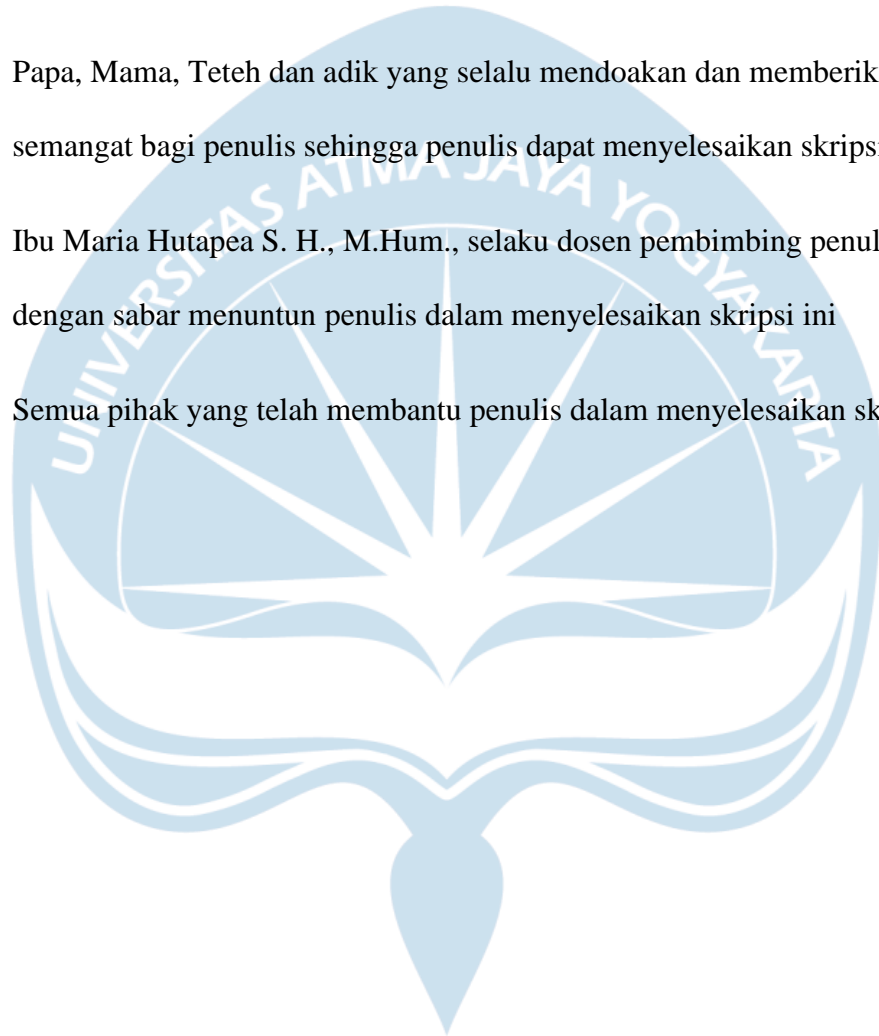
**(Q.S. Al- Insyirah: 6-8)**



## HALAMAN PERSEMBAHAN

### Skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Allah SWT, yang telah menuntun dan merahmati penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
2. Papa, Mama, Tete dan adik yang selalu mendoakan dan memberikan semangat bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Maria Hutapea S. H., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis yang dengan sabar menuntun penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
4. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.



## KATA PENGANTAR

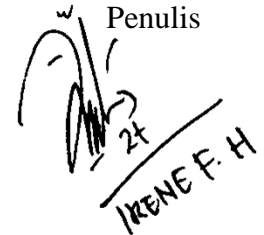
Puji Syukur kepada Allah SWT atas berkat, hikmat dan karunia- Nya bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.” Penulis menyadari dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan saran dari berbagai pihak, maka dari itu penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, Wakil III Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Ibu Maria Hutapea S. H., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis yang dengan sabar menuntun penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan kritik dan saran untuk menyempurnakan skripsi ini;
5. Ibu Dra, MD. Susilowati, M. Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik;
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan bagi penulis;
7. Bapak Joko selaku Kadub Ujian dan Yudisium yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
8. Bapak Sularna, S.SiT., M.Si. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang Kepala Subbagian Tata Usaha dan Bapak Waluyo, A.Ptnh Kasi Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang;
9. Mamah dan papah yang telah mengupayakan untuk support dan mendoakan sehingga skripsi ini dapat berjalan lancar;

10. Deo yang selalu ada untuk mensupport penelitian ini dan dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini dengan lancar;
11. Kepada depalan belas responden pemegang Hak Milik di Perumahan Wonolelo dan Perumahan Harmonie Residence yang terdapat dalam penelitian ini yang telah meluangkan waktunya untuk berbagi ilmu dengan penulis;
11. Putri dan keluarga yang telah berbaik hati untuk memperbolehkan penulis menginap dirumahnya selama melakukan penelitian untuk skripsi ini;
12. Wina yang telah meluangkan waktunya untuk mengantarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang;
13. RN group yaitu: Tiur, Nurul, Pia, Siska, dan Dewanti teman seperjuangan sekolah yang susah untuk diajak main tetapi mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
14. Karimun Jawa group kuliah di Atma yang ingin berlibur kesana tetapi tidak kesampaian yaitu: Yohana, Angel, Vania, Lili, Mia, Eno, Tara, Geo, dan Ripka yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
15. Traveling group perkuliahan di Atma yang ingin jalan-jalan jauh tetapi tidak pernah tersampaikan berisi: Hencel, Kristian, Mia dan Sania yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
16. Roma group SMP yang selalu makan sopel dan teajus berisi: Febby, Hanna, Cindy, Ludi, dan Lala yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
17. Raina, Acha, Fathia, Erlin, dan Titis yang selalu baik memberi masukan dan telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
18. Teman-teman bimbingan PK 3 yang selalu saling mendukung dan membantu untuk menyelesaikan skripsi ini;
19. Serta semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mohon maaf apabila terdapat kata-kata yang kurang berkenan dan penulis sangat membutuhkan kritik serta saran untuk menyempurnakan skripsi ini.

Yogyakarta, Januari 2022

Penulis  
  
IRENE F. H

Irene Febriana Hastiawan





## **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 600M<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup>, 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 juridical 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*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN .....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian .....	9
F. Metode Penelitian.....	20
G. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi .....	25
H. Hambatan Penelitian.....	25
BAB II PEMBAHASAN .....	26
A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan .....	26
1. Pengertian Hak Guna Bangunan .....	26
2. Subyek Hak Guna Bangunan .....	27
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan .....	29
4. Hapusnya Hak Guna Bangunan... ..	32
B. Tinjauan tentang Hak Milik .....	34

1. Pengertian Hak Milik .....	34
2. Subyek Hak Milik .....	35
3. Peralihan Hak Milik .....	36
4. Terjadinya Hak Milik .....	37
5. Hapusnya Hak Milik .....	43
C. Tinjauan tentang Pelaksanaan Perubahan (peningkatan) Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik berdasarkan KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998.....	44
D. Tinjauan tentang Rumah Tinggal Berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2011 .....	46
E. Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	47
1. Monografi Kabupaten Magelang .....	47
2. Identitas Responden .....	49
3. Pelaksanaan Perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal menjadi Hak Milik di Kelurahan Muntilan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang .....	50
4. Pelaksanaan Perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal menjadi Hak Milik di Kelurahan Sedayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang .....	57
5. Hambatan-hambatan yang Timbul dalam Pelaksanaan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal menjadi Hak Milik di Kabupaten Magelang .....	65
BAB III PENUTUP.....	67
A. Kesimpulan .....	67
B. Saran .....	67
DAFTAR PUSTAKA .....	69
LAMPIRAN.....	72

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Usia Responden.....	49
Tabel 2 Pemilik Unit Perumahan Wonolelo .....	51
Tabel 3 Perbedaan tanpa ganti blanko dan ganti blanko.....	56
Tabel 4 Pemilik Unit Perumahan Harmonie Residence .....	59



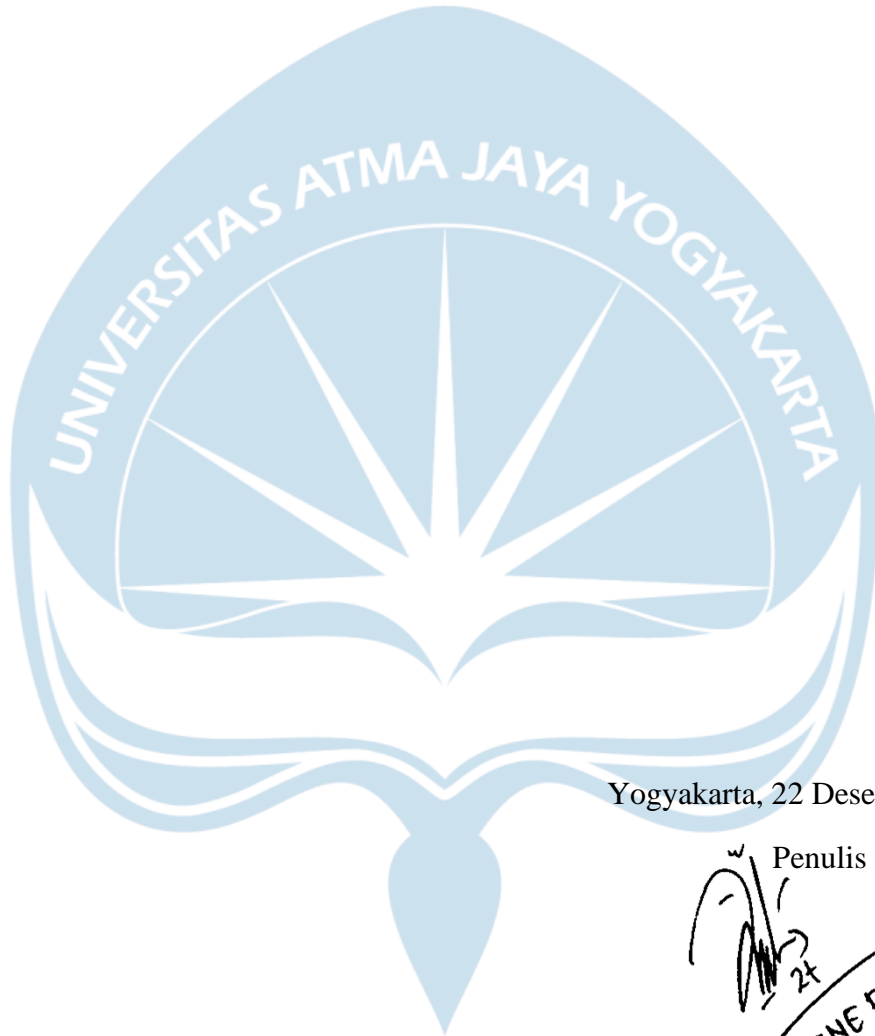
## DAFTAR LAMPIRAN

Gambar 1 Skema Tahapan .....	62
Surat Keterangan telah Melaksanakan Penelitian dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang .....	72

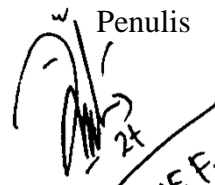


## PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

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



Yogyakarta, 22 Desember 2021

Penulis  
  
IRENE F. H

Irene Febriana Hastiawan