

**PEMBERIAN HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DARI HAK
GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DI
SEMARANG
SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi
Ilmu Hukum



Diajukan Oleh:

ZULIANA HILMY ROSYIDHA

16.02.51.0060

**FAKULTAS HUKUM DAN BAHASA
UNIVERSITAS STIKUBANK SEMARANG
2022**

PERNYATAAN KESIAPAN UJIAN AKHIR

Saya ZULIANA HILMY ROSYIDHA, dengan ini menyatakan bahwa laporan Tugas Akhir yang berjudul :

PEMBERIAN HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DARI TANAH HAK PENGELOLAAN

adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya ilmiah sebagian atau seluruhnya atau pihak lain.



ZULIANA HILMY ROSYIDHA
16.02.51.0060

Disetujui Oleh Pembimbing
Kami setuju laporan tersebut diajukan untuk Ujian Tugas Akhir
Semarang, 03 Februari 2022



ADI SULIANTORO, SH., M.H.
Pembimbing



Dokumen ini diterbitkan secara elektronik.
Disertai QRCode untuk validasi.

HALAMAN PERSETUJUAN DAN KESIAPAN UJIAN SKRIPSI



Saya, Zuliana Hilmy Rosyidha, dengan ini menyatakan bahwa Skripsi saya berjudul:

Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Pengelolaan Di Semarang.

Adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya ilmiah, sebagian atau seluruhnya atas nama saya atau pihak lain.

Zuliana Hilmy Rosyidha

NIM: 16.02.51.0060

Disetujui oleh Pembimbing

Kami setuju skripsi tersebut diajukan untuk ujian skripsi

Semarang, 10 Februari 2022

(Adi Suliantoro, SH.,M.H)

NIDN: 0608026501

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan judul:

Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Di Semarang.

Ditulis oleh:

Nama: Zuliana Hilmy Rosyidha
NIM: 16.02.51.0060

Telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Tugas Akhir dan diterima sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan Jenjang Program Strata 1 Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Semarang, 10 Februari 2022

Ketua



(Adi Suliantoro, S.H., MH)

NIDN: 0608026501

Sekretaris



(Fitika Andraini, SH, M.Kn)
NIDN: 0607127202

Anggota



(Arifha Saputra, S.H., M.H)
NIDN: 0616059103

Mengetahui

Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang
Fakultas Hukum



(Dr. Agnes Widyanigrum S.E., SPd., M.Pd)
NIDN: 0604017201

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR/ SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya menyatakan bahwa TUGAS AKHIR / SKRIPSI dengan Judul :

PEMBERIAN HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DARI TANAH HAK PENGELOLAAN

yang telah diuji di depan tim penguji pada tanggal 10-02-2022, adalah benar hasil karya saya dan dalam TUGAS AKHIR /SKRIPSI ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin, atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang saya aku seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik TUGAS AKHIR / SKRIPSI yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri.

Bila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah saya yang telah diberikan oleh Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang batal saya terima.



Semarang, 10-02-2022
Yang Menyatakan

(ZULIANA HILMY ROSYIDHA)
NIM. 16.02.51.0060

SAKSI 1
Tim Penguji



(ADI SULIANTORO, SH., M.H)

SAKSI 2
Tim Penguji



(FITIKA ANDRAINI, SH. M.Kn)

SAKSI 3
Tim Penguji



(ARIKHA SAPUTRA, S.H., M.H)



Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan Digisign Unisbank. Untuk memastikan keasliannya, silahkan scan QRCode dan pastikan diarahkan ke alamat <https://digisign.unisbank.ac.id>

MOTTO

“Efforts makes you. You will regret someday if you don’t do your best now. Don’t think it is too late but keep working on it. It may take time, but there is nothing that gets worse due to practising. So, practice you may get depressed but it is evidence that you are doing good” (BTS Jeon Jung Kook).

HALAMAN PERSEMBAHAN

Selesainya penulisan skripsi ini dengan lancar dan tepat waktu, tidak hanya karena penulis saja, namun banyak pihak yang membantu serta memberi semangat untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terutama rasa syukur dan terima kasih penulis ucapkan kepada ALLAH SWT yang telah memberikan penulis kelancaran serta ridha-Nya agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Selain itu penulis juga ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada :

Orang tua dan keluarga yang senantiasa mendoakan serta memberikan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan lancar. Semoga dengan selesainya penulisan skripsi ini, membuat Ayah dan Mama beserta keluarga bangga.

1. Bapak Adi Suliantoro, SH., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, serta dengan sabar memberikan saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Siti Mun, Rezma, Nadia dan Zulaikha ,terima kasih karena selalu memberikan masukan dan semangat serta senantiasa mendengarkan keluhan kesah penulis selama menyusun skripsi ini.
3. Semua ahli BTS yang telah menghibur penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
4. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semarang, 10 Februari 2021

Penyusun

(Zuliana Hilmy Rosyidha)

Hilmy Rosyidha,Zuliana, 2022. **PEMBERIAN HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DARI HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DI SEMARANG**. Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Strata 1 Program Studi Ilmu Hukum, Pembimbing Adi Suliantoro, S.H., M.H. FH-UNISBANK Semarang.

Abstrak

Penetapan pemberian Hak Milik juga dilakukan secara umum kepada warga negara Indonesia yang mempunyai tanah dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sudah habis jangka waktunya, dengan syarat tanah yang bersangkutan luasnya tidak lebih dari 600 m² dan masih dikuasai oleh bekas pemegang haknya. Pasal 4 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 menyatakan bahwa permohonan Hak Milik untuk rumah tinggal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam peraturan tersebut, diproses menurut ketentuan umum yang berlaku. Tujuan Penelitian ini antara lain untuk mengetahui pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal kepada masyarakat, khususnya pemberian Hak Milik yang tanahnya berasal dari tanah Hak Pengelolaan Perum Perumnas di Kota Semarang, untuk mengetahui proses pelaksanaan Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pemberian Hak Milik yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan Perum Perumnas dan solusinya.

Metode Penelitian menggunakan jenis penelitian dengan Pendekatan Yuridis Normatif, Data penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari informasi, bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, jurnal maupun arsip-arsip yang berkesesuaian dengan penelitian yang dilakukan. permasalahan hukum, analisis data penelitian ini menggunakan metode interpretasi dan silogisme.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa status kepemilikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan perumnas di Kota Semarang sebagian besar sudah berstatus hak milik, tetapi ada sebagian kecil masih Hak Pengelolaan. Proses pelaksanaan Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan dengan mengajukan permohonan di kantor pertanahan kota semarang seperti Surat permohonan pendaftaran Hak Milik (HM) di atas Hak Pengelolaan (HPL) bermaterai cukup, Perjanjian jual beli/akta jual beli, Fotocopy sertifikat asli Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah dicek keabsahannya, Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tahun terakhir, Surat bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Surat persetujuan dari perum perumnas (rekomendasi), Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (HT) apabila dibebani Hak Tanggungan (HT), Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pengembang yang bersangkutan, Membayar Biaya pengukuran bidang tanah yang besarnya menurut ketentuan Pendaftaran Tanah. Kendalanya kurang lengkapnya persyaratan dokumen dan pihak Pertanahan memberi kesempatan waktu untuk permohonan kembali.

Kata Kunci: Hak pengelolaan , Hak Milik, dan Perumahan

ABSTRACT

The determination of the granting of Ownership Rights is also carried out in general to Indonesian citizens who own land with Building Use Rights and Use Rights for residential houses whose time period has expired, provided that the area of the land concerned is not more than 600 m² and is still controlled by the former rights holders. Article 4 of the Decree of the Minister of State for Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 6 of 1998 states that applications for Property Rights for residential houses that do not meet the requirements specified in the regulation will be processed according to the general provisions in force. The purpose of this study, among others, is to determine the granting of Ownership Rights for residential houses to the community, especially the granting of Ownership Rights whose land originates from Perum Perumnas Management Rights land in Semarang City, to determine the process of implementing Ownership Rights on Management Rights lands and to determine the factors that influence become an obstacle in the implementation of the granting of Ownership Rights originating from the Land of Perum Perumnas Management Rights and the solution.

The research method uses a type of research with a normative juridical approach. This research data uses secondary data consisting of information, library materials such as books, literature, journals and archives that are in accordance with the research conducted. legal problems, the data analysis of this research uses the method of interpretation and syllogism.

The results of the study indicate that the ownership status of land ownership rights for residential houses derived from the management rights of housing estates in Semarang City is mostly owned by the status of property rights, but there is a small portion that is still building use rights. The process of implementing Ownership Rights on Management Rights land by submitting an application at the Semarang City Land Office such as an application for registration of Ownership Rights (HM) over Management Rights (HPL) with sufficient stamp duty, Sale and purchase agreement / sale and purchase deed, Photocopy of original certificate of Building Use Rights (HGB) whose validity has been checked, Photocopy of Identity Card (KTP), Photocopy of Tax Return (SPPT) for the last year, Proof of deposit for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), Letter of approval from Perum Perumnas (recommendation), Letter of approval from the holder of Mortgage (HT) if encumbered with Mortgage (HT), Building Permit (IMB) from the developer concerned, Paying the cost of measuring land parcels in the amount according to the provisions of Land Registration. The problem is that the document requirements are not complete and the Land Authority provides time for re-application.

Keywords: Management rights , Property Rights, and Housing Area

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Ridho-Nya kepada penulis, sehingga laporan tugas akhir dengan judul **“Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dari Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Di Semarang”** dapat penulis selesaikan sesuai dengan rencana karena dukungan dari berbagai pihak yang sangat berpengaruh dalam kesuksesan penulisan laporan tugas akhir ini. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Edy Winarno, S.T.,M.Eng selaku Rektor Universitas Stikubank Semarang
2. Ibu Dr. Agnes Widyaningrum S.E., S.Pd., M.Pd selaku Dekan Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank Semarang
3. Bapak Arikha Saputra, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum
4. Bapak dan Ibu Dosen pengampu di Program Studi Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang, yang telah memberikan ilmu dan pengalamannya masing-masing.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang lebih besar kepada beliau- beliau,dan pada akhirnya penulis berharap penulisan laporan tugas akhir ini bermanfaat sebagaimana mestinya.

Semarang, 10 Februari 2022

Penyusun

(Zuliana Hilmy Rosyidha)

DAFTAR ISI

JUDUL PENELITIAN.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI.....	ii
ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
<i>ABSTRACT</i>	Error! Bookmark not defined.
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
F. Kerangka Pikir	8
G. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Umum.....	11
1. Tanah	11
2. Hak Milik.....	18
3. Hak Guna Bangunan	25
4. Peralihan Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik.....	26
B. Tinjauan Khusus	27
1. Teori Kepastian Hukum.....	27
2. Penelitian Terdahulu	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Jenis Penelitian	30
B. Sifat Penelitian.....	30
C. Pendekatan Penelitian	31
D. Jenis Data.....	31
E. Sumber Data.....	31
F. Teknik Pengumpulan Data	32