

**PROSES PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK  
MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN PURWOREJO**

**TUGAS AKHIR**

**Disusun sebagai syarat kelulusan pada Program Studi Diploma III  
Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro**

**Penyusun :**

**ANGGIA RIMA SEPTIAWATI**

**14010214060055**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERTANAHAN**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2017**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir dengan judul :

Judul Tugas Akhir : **PROSES PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
PURWOREJO**

Nama Penyusun : ANGGIA RIMA SEPTIAWATI

NIM : 14010214060055

Program Studi : DIII PERTANAHAN

Semarang, Agustus 2017

**Dosen Pembimbing**

**Drs. Turtiantoro, M.Si**  
**NIP. 19580418.198403.1.002**

## HALAMAN PENGESAHAN

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir dengan judul :

Judul Tugas Akhir : **PROSES PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
PURWOREJO**

Nama Penyusun : ANGGIA RIMA SEPTIAWATI

NIM : 14010214060055

Program Studi : DIII PERTANAHAN

**Dinatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan  
Diploma III.**

Semarang, Agustus 2017

Dekan

Pembantu Dekan Bidang Akademis

Dr. Sunarno, M.Si

Dr. Hedi Pudjo Santoso, M.Si

NIP. 196607271993111001

NIP. 196105101989021002

**Dosen Pembimbing :**

1. Drs. Turtiantoro, M.Si ( )

**Dosen Penguji :**

1. Dra. Pudji Astuti, M.Si ( )

2. Drs. Turtiantoro, M.Si ( )

## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo” dengan lancar. Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi bagi penulis untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan Diploma III Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.

Dengan adanya bimbingan, pengarahan serta bantuan dari semua pihak, akhirnya Tugas Akhir ini tersusun, untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya dan dengan penuh hormat kepada :

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan lancar.
2. Bapak Dr. Sunarto, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.
3. Bapak Drs. Ahmad Toufiq, M.Si, selaku Ketua Program Studi Diploma III Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.
4. Bapak Drs. Turtiantoro, M.Si, selaku dosen pembimbing, terimakasih atas waktu, bimbingan, serta saran dan kritik yang telah bapak berikan.

5. Bapak Dzunuwanus Ghulam Manar, S.IP, M.Si, selaku dosen wali yang telah jadi orang tua selama dalam pelaksanaan proses perkuliahan.
6. Ibu Dra. Pudji Astuti, M.Si, selaku dosen penguji yang telah membantu proses sidang sehingga penulis bisa mempresentasikan Tugas Akhirnya dengan baik dan lancar.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro maupun Dosen luar Fakultas yang telah memberikan kontribusi yang tak ternilai berupa ilmu pengetahuan.
8. Bapak Agus Hariadi, S.Si, selaku Kepala Tata Usaha di Kantor Pertanahan Kab. Purworejo yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kab. Purworejo.
9. Bapak Bambang Iranto, A.Ptnh, selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kab. Purworejo.
10. Semua pegawaai Kantor Pertanahan Kab. Purworejo pada umumnya dan seksi-seksi yang bertugas pada khususnya.
11. Bapak dan Ibuku tercinta Bapak Hari Suharno dan Ibu Sumarmi atas dorongan dan doanya untuk memberikan semangat, dan membiayai kuliah selama ini. Terimakasih juga untuk adikku Aulia Kharisma Maharani dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan moril maupun materiel.
12. Teman-teman seperjuangan angkatan Pertanahan 2014 B Novita S, Iga Puput S, Lailatul Maghfudoh, Yuli Hery S, Erwin Hardiyanto, Arif Muslim, Rajid Johan, Didiek Setyadi Ulumudin, Hanafi Kurniawan, dan

teman-temanku di Program Diploma III Pertanahan yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu untuk persahabatan kita selama ini dalam suka dan duka.

13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang secara langsung maupun tidak langsung membantu penyusunan Tugas Akhir ini.

Akhir kata dengan selaga kerendahan hati, penulis memohon kritik dan saran apabila dalam penyusunan Tugas Akhir ini terdapat kesalahan dan kekurangan. Penulis berharap semoga penulisan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, Agustus 2017

Penulis

Anggia Rima Septiawati

## Daftar Isi

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAKSI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>I</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	5
1.3 Perumusan Masalah .....	5
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
1.4.1 Tujuan Penelitian .....	6
1.4.2 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Dasar Teori .....	8
1.5.1 Hak Atas Tanah .....	8
1.5.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah .....	8
1.5.1.2 Tanah yang Dapat Diberikan Hak Atas Tanah ....	9
1.5.2 Hak Guna Bangunan .....	10
1.5.2.1 Pengertian Hak Guna Bangunan .....	10
1.5.2.2 Subyek Hak Guna Bangunan .....	11

1.5.3 Tanah yang Dapat Diberikan Hak Guna Bangunan Serta Cara Terjadinya .....	12
1.5.4 Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan .....	13
1.5.5 Hapusnya Hak Guna Bangunan .....	15
1.6 Pengertian Hak Milik .....	18
1.6.1 Subyek Hak Milik .....	19
1.6.2 Terjadinya Hak Milik .....	20
1.6.3 Hapusnya Hak Milik .....	21
1.7 Metode Penelitian .....	24
1.7.1 Metode Pengumpulan Data .....	24
1.7.2 Metode Analisis Data .....	26
1.8 Sistematika Penulisan .....	26
<b>BAB II GAMBARAN UMUM .....</b>	<b>28</b>
2.1 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo..	28
2.1.1 Letak Geografis .....	28
2.1.2 Geologi .....	29
2.1.3 Iklim .....	29
2.1.4 Administrasi dan Luas Wilayah .....	30
2.2 Deskripsi Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo .....	32
2.2.1 Sejarah Singkat Berdirinya Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo .....	32
2.2.2 Arti dan Makna Lambang Badan Pertanahan Kabupaten Purworejo.....	33
2.2.3 Kedudukan Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo .....	35



2.2.4 Visi, Misi, Tujuan dan Agenda Kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Purwor.....	36
2.2.5 Kepegawaian Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo .....	39
2.2.6 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo .....	41
2.2.7 Fungsi Pokok dan Fungsi Tiap Seksi .....	43
2.2.8 Tata Kerja .....	54

### **BAB III ANALISIS PROSES PERUBAHAN**

#### **HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK**

#### **UNTUK RUMAH TINGGAL..... 56**

3.1 Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo.....	56
3.1.1 Prosedur Perubahan Status Hak Atas Tanah .....	56
3.1.2 Biaya dan Waktu Pelaksanaan .....	61
3.1.3 Jumlah Peserta yang Mendaftarkan Haknya Untuk Dirubah Status Hak Atas Tanah Menjadi Hak Milik .....	62
3.2 Kendala-kendala yang Timbul Saat Proses Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak M.....	64
3.3 Mengatasi Kendala-Kendala yang Timbul Dari Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik .....	66

## **BAB IV PENUTUP**

4.1 Kesimpulan .....	69
4.2 Saran .....	71

### **Daftar Pustaka**

### **Lampiran-lampiran**

## **Daftar Tabel**

Tabel 2.1	Luas Wilayah Pemanfaatan Lahan Kabupaten Purworejo Tahun 2015 .....	30
Tabel 2.2	Wilayah Administrasi Pemerintahan Kabupaten Purworejo.....	31
Tabel 2.3	Profil SDM Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Menurut Jenis Kelamin .....	40
Tabel 2.4	Profil SDM Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Menurut Jabatan PNS dan PTT .....	41
Tabel 3.1	Daftar Peserta Perubahan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Tahun 2016 .....	63

## **Daftar Gambar**

Gambar 2.1 Lambang atau Gambar BPN .....	33
Gambar 3.1 Alur Proses Perubahan Status Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo .....	59

# **PROSES PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWOREJO**

## **Abstrak**

Manusia memiliki beragam jenis kebutuhan yang berdeda-beda mulai dari papan, sandang, dan pangan. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Hak Milik merupakan hak atas tanah yang mempunyai status terpenuh dan memiliki kepastian hukum yang kuat dibandingkan hak-hak atas tanah lain. Sedangkan jika seseorang hanya memiliki status Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggalnya saja tanpa memiliki hak secara penuh atas tanah yang diwakunya tersebut dirasa kurang oleh masyarakat yang untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang diwakunya. Tujuan dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah untuk mengetahui proses perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo. Apa saja hambatan dan bagaimana cara mengatasi hambatan yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir dengan wawancara pada narasumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo tempat penulis melakukan penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kenyataan dilapangan banyak masyarakat yang tidak mengetahui tentang perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, masyarakat kurang memahami bagaimana proses pelaksanaan dan bagaimana mengurusnya, terlebih lagi Badan Pertanahan Nasional kurang melakukan sosialisasi yang mengatur tentang perubahan hak atas tanah. Dalam proses perubahan hak atas tanah, masyarakat belum mengetahui betul tentang proses perubahan hak atas tanah mereka ada yang mengurus sendiri dan ada yang menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masyarakat melakukan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanahnya karena masyarakat sudah mulai mengetahui bahwa penting status hak milik untuk rumah tinggal yang memiliki kepastian hukum yang kuat. Dan seharusnya pejabat berwenang melakukan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya perubahan hak atas tanah khususnya merubah atau meningkatkan status haknya menjadi status Hak Milik.

Kata Kunci : *Perubahan Hak, Hak Guna Bangunan, Hak Milik.*