

PROPOSAL SKRIPSI
IMPLEMENTASI PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA PALEMBANG



Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

OLEH :

MUHAMMAD MUSLIMIN

02011381621265

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2020

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Muslimin
NIM : 02011381621265
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi

**IMPLEMENTASI PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA PALEMBANG**

Telah dan Lulus Dalam Sidang Ujian Komperhensif Pada Tanggal 21 Oktober dan
Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang, November 2020

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP 196511011992032001



Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M. Hum.
NIP 198109272008012013

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**



Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 1962013119890310



PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Muslimin

NIM : 02011381621265

Tempat/Tanggal Lahir : Kayuagung, 5 Oktober 1998

Fakultas : Hukum

StrataPendidikan : S1

ProgramKekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan saya ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian hari terdapat hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, Saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Palembang, Desember 2020

Muhammad Muslimin
NIM 02011381621265

MOTTO:

"Man Jadda Wa Jada"

SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN UNTUK:

Ibu dan Bapakku tercinta | Keluargaku terkasih | Kedua dosen pembimbing yang kusayangi | Sahabat-sahabatku | Almamater yang kubanggakan

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, tiada hentinya Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, atas berkat, rahmat, dan karunia yang terus diberikan kepada Penulis terlebih dalam menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa tecurahkan kepada Sayyidina Muhammad SAW, sebagai suri tauladan bagi seluruh umat muslim.

Pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah menjadi bagian terpenting dalam proses pembelajaran dengan menempuh pendidikan di Program Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, mereka diantaranya :

1. Prof. Dr. Ir. Anis Saggaf M.SCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Dr. Ridwan S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
6. Sri Turatmiyah, S.H., M. Hum., selaku Ketua Bagian Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus sebagai Pembimbing Skripsi

- 1 (satu) yang selalu memberikan arahan, masukan dan bimbingan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Skripsi 2 (dua) yang dengan teliti mengoreksi serta memberi arahan pada skripsi yang Penulis diajukan;
 8. Dr. Zulkarnain Ibrahim, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan perhatian pada kegiatan perkuliahan serta selalu memberikan arahan;
 9. Para Dosen (Tenaga Pengajar) yang tidak dapat Penulis sebutkan namanya satu-persatu. Terima kasih atas ilmu yang telah diberikan selama proses belajar mengajar yang dilakukan di Program Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
 10. Para Staff Tata Usaha dan Staff Bagian Perpustakaan, dan lainnya yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu. Terima kasih atas bantuan serta kemudahan yang telah diberikan selama ini.

Terima kasih tak terhingga pula kepada :

1. Kedua orang tuaku atas segala hal yang telah diberikan khususnya untuk kelancaran skripsi ini. Semoga harapan serta doa yang Bapak dan Ibu ucapkan selama ini dapat dijabah oleh Allah Subhanahu wata'ala.

2. Saudara kandungku yang sangat kukasihi, Kak Oob dan Kak Olok, semoga kita bisa menjadi orang-orang yang dapat dibanggakan oleh keluarga, bangsa serta agama.
3. Para sahabatku Heng, Rizky, Ejak Palepi, Tiara, Tandy, dan terutama Kiyay Fadel yang berperan besar dalam kelancaran skripsi ini serta teman seperjuangan pada Program Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya angkatan 2016, terimakasih sudah mengisi hari-hariku dan membantu dalam kegiatan perkuliahan. Semoga kita kelak kita bisa bertemu kembali serta selalu dalam lindungan-Nya.
4. Para rekan di akhir masa perkuliahanku Dila, Intan, Primariza, Tatak, dan para anggota rakyat santuy lainnya.
5. Para sahabatku Wahyu, Uyik, Aga, Faris serta terkhusus kepada sobat Ackwan, Mujaded, Mona, Amel, Yara, dan Laras semoga kelak kita menjadi orang yang berguna bagi keluarga, bangsa, dan agama.
6. Para Sobat JK, Babat16, Emak, Pakde cilok, walaupun sekarang kita terpisah oleh jarak, semoga dalam waktu dekat ini kita bisa berkumpul bersama.

Palembang, 2020

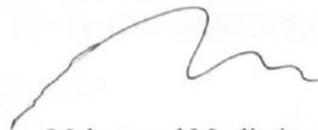
Muhammad Muslimin

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat hidayah-Nya, sehingga Penulis diberi kemampuan untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Penelitian ini berjudul “Implementasi Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kota Palembang”, yang menjadi salah satu syarat untuk bisa menempuh ujian skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dengan melakukan penelitian yang bertujuan untuk memberikan informasi serta menambah wawasan bagi para pembaca terkait dengan permasalahan yang dibahas pada skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan karena keterbatasan baik dari isi materi, bahan penelitian maupun substansi. Oleh karena itu, Penulis menerima segala bentuk kritik serta saran yang membangun guna menyempurnakan skripsi ini untuk ke depannya. Semoga dengan dilakukannya penelitian pada skripsi ini bisa memberikan tambahan informasi yang dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Palembang, *Desember* 2020



Muhammad Muslimin
NIM 02011381621265

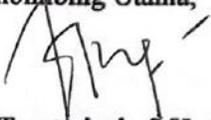
ABSTRAK

Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah sering terjadi di Indonesia, di Kota Palembang dalam kurun waktu 2017-2019 tercatat ada 4802 masyarakat yang telah melakukan peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah, maka dari itu penulis tertarik untuk mengangkat skripsi yang berjudul **Implementasi Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kota Palembang**, skripsi ini bertujuan untuk melihat dan meneliti implementasi peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kota Palembang dan untuk mengetahui apa yang menjadi hambatan dalam peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah. Jenis skripsi ini adalah yuridis empiris, sumber bahan hukum yang diambil ialah primer, sekunder, dan tersier dengan sumber, teknik pengumpulan data yakni wawancara dan kuisioner, dianalisis secara kualitatif dengan teknik penarikan kesimpulan secara induktif. Dari apa yang telah diteliti oleh penulis maka implementasi peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kota Palembang telah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku dan naik atau turunnya jumlah masyarakat yang mengajukan peningkatan dipengaruhi oleh banyaknya perumahan yang sedang dibangun di Kota Palembang sedangkan untuk hambatan dalam peningkatan ini sendiri dapat dipengaruhi oleh faktor sosial, budaya, ekonomi, politik, dan hambatannya sendiri dapat dibagi menjadi dua yaitu hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan Internal itu sendiri bersumber dari Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang maupun dari masyarakat yang mengajukan Peningkatan Hak Atas Tanah dan hambatan eksternal bersumber dari luar Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang dan masyarakat yang mengajukan.

Kata Kunci : *Implementasi, Hak Guna Bangunan, Hak Milik Atas Tanah*

Mengetahui,

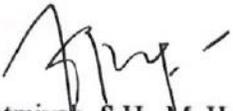
Pembimbing Utama,


Sri Turatmiah, S.H., M. Hum.
NIP 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,


Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M. Hum.
NIP 198109272008012013

Ketua Bagian Hukum Perdata,


Sri Turatmiah, S.H., M. Hum.
NIP 196511011992032001

DAFTAR ISI

| | Hlm. |
|--------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| PERNYATAAN | iii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | iv |
| UCAPAN TERIMA KASIH | v |
| KATA PENGANTAR | viii |
| ABSTRAK | ix |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR GAMBAR | 68 |
| DAFTAR TABEL | 7 |
| BAB I. PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Manfaat Penelitian | 9 |
| E. Ruang Lingkup | 10 |
| F. Kerangka Teori | 10 |
| G. Metode Penelitian | 13 |
| 1. Jenis Penelitian | 13 |
| 2. Pendekatan Penelitian | 14 |
| 3. Jenis dan Sumber Data | 15 |
| 4. Teknik Pengumpulan Data | 16 |
| 5. Lokasi Penelitian | 17 |
| 6. Teknik Pengambilan Sampel | 17 |
| 7. Teknik Analisis Data..... | 18 |
| 8. Teknik Penarikan Kesimpulan | 18 |

| | |
|---|-----------|
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA | 19 |
| A. Tinjauan Umum tentang Hak -Hak Atas Tanah | |
| 1. Pengertian Hak-hak Atas Tanah | 19 |
| 2. Macam-macam Hak Atas Tanah | 20 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan | |
| 1. Sejarah Hak Guna Bangunan | 26 |
| 2. Dasar Hukum Pengaturan Hak Guna Bangunan | 29 |
| 3. Pengertian Hak Guna Bangunan Menurut Undang-Undang dan Doktrin | 38 |
| 4. Cara Memperoleh, Sifat, Masa Berlakunya, dan Berakhirnya Hak Guna Bangunan..... | 39 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah | |
| 1. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah | 41 |
| 2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah | 43 |
| 3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah | 45 |
| 4. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah | 49 |
| BAB III. PEMBAHASAN..... | 53 |
| A. Implementasi Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah di kota Palembang | |
| 1. Dasar Hukum Yang Digunakan Dalam Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah | 53 |
| 2. Prosedur peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik | 63 |
| 3. Data Lapangan..... | 67 |
| B. Hambatan Yang Terjadi di Lapangan Dalam Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah | 72 |
| BAB IV. PENUTUP | 81 |
| A. Kesimpulan | 81 |
| B. Saran | 82 |
| | 82 |
| DAFTAR PUSTAKA | 84 |
| LAMPIRAN | 89 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan hal yang sangat vital di kehidupan bermasyarakat saat ini dan kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat seiring berjalannya waktu dan bertambahnya populasi manusia, sehingga untuk setiap orang yang memiliki hak atas tanah tersebut memerlukan kepastian hukum atas tanah tersebut. Dapat diketahui bahwa proses timbulnya hak atas tanah terjadi secara evolusi yang ditandai dengan keeratan hubungan manusia dalam menggunakan tanah secara terus menerus dalam kurun waktu tertentu.

Menurut J. B. A. F. Mayor Polak yang dikutip oleh R. Soeprapto yang dikutip lagi oleh Mohammad Hatta hubungan antara manusia dengan tanah sepanjang sejarah kehidupan manusia dapat dibedakan dalam tiga tahap yaitu, tahap pertama disaat manusia masih hidup mengembara dari satu tempat ketempat lain, tahap kedua saat manusia mulai mengenal bercocok tanam, dan tahap ketiga manusia sudah menggunakan ternak untuk membantu usaha pertanian.¹

Saat ini hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kepastian hukum akan

¹ H. Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*. cet. 1, Yogyakarta, Media Abadi, hlm. 11.

objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai tata letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan.²

Hak Atas Tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan atau tidak digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Kepentingan perseorangan tidak akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) memperhatikan kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan perseorangan harus berimbang sehingga dapat mencapai tujuan pokok, yakni kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat. Tanah diwajibkan terpelihara bukan oleh pemegang haknya saja melainkan menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum, atau instansi yang memiliki hubungan dengan tanah itu.³

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 6 UUPA ditentukan bahwa: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Maka fungsi sosial atau kepentingan umum itu sendiri seyogyanya berada diatas kepentingan individu atau pribadi.

Indonesia mengenal asas hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Asas ini sesuai dengan ketentuan dari Pasal 20 (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.” Asas ini menegaskan bahwa hanya WNI yang berkedudukan

² Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. 2, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 7.

³ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet. 1, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 8-9.

sebagai subjek Hak Milik. Warga Negara Asing (WNA) atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat mempunyai tanah yang berstatus Hak Milik, hal ini terdapat dalam Pasal 21 (4) UUPA yang menyatakan bahwa: “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.” Sehingga WNA hanya dapat mempunyai tanah yang berstatus Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan dengan jangka waktu yang terbatas. Pemindehan Hak Milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum, hal ini diatur dalam Pasal 21 (3) UUPA yang ditentukan bahwa: “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”⁴

Untuk memperoleh hak atas tanah biasanya dilakukan dengan peralihan hak, yakni melalui jual-beli. Menurut pendapat Boedi Harsono yang dikutip oleh Baiq

⁴ *Ibid*, hlm. 9.

Henni, “Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Kegiatan jual-beli dalam hukum tanah tergolong perjanjian dan dilakukan oleh kedua belah pihak.⁵ Hak-hak yang melekat di atas tanah sesuai dengan Pasal 16 UUPA ialah :

- a. Hak Milik Atas Tanah
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa Bangunan
- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.” Dari masa berlaku tersebut HGB dapat diperpanjang masa berlakunya seperti yang tertuang dalam Pasal 35 ayat (2) UUPA yang berbunyi “Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.” Dari masa berlaku tersebut maka HGB dapat berakhir dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan ketentuan maksimal 20 (dua puluh) tahun.

⁵ Baiq Henni Paramita Rosandi, 2016, “Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan”, *Jurnal IUS*, Vol. IV, No. 3, hlm. 424-435.

Mengutip dari pendapat Rudyanto, Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.⁶ Hak ini berbeda dengan Hak Sewa atas bangunan yang mana Hak Sewa adalah Hak Pakai yang memiliki sifat khusus sehingga disebutkan sendiri dalam UUPA. Alas dari Hak Sewa ialah dimana ada suatu perjanjian sewa tanah untuk mendirikan suatu bangunan di atas hak seseorang.⁷

Adapun Hak Atas Tanah yang memiliki kedudukan yang paling tinggi diantara hak atas tanah yang lain yaitu Hak Milik, definisi sifat Hak Milik dituangkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu : “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”.⁸ Pasal 6 UUPA sendiri menyatakan bahwa: “Setiap Hak Atas Tanah mempunyai fungsi sosial.”

Dari apa yang didapat dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA terdapat sebuah ciri pada Hak Milik atas tanah yang membedakan dengan Hak Atas Tanah yang lain. Turun-temurun yang dimaksud dalam hal ini ialah Hak Milik atas tanah dapat terus berlangsung selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya sudah meninggal dunia maka dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya

⁶ Rudyanto, 2017, “Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Ditelantarkan Oleh Pemiliknya.”, *Jurnal Universitas Utara*, hlm. 11.

⁷ A. P. Parlindungan, 2011, *Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan*, cet. 4, Bandung, CV. Mandar Maju, hlm. 37.

⁸ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet. 1, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 37-38.

memenuhi syarat sebagai subjek hukum. Terkuat yang dimaksud ialah induk dari hak-hak atas tanah lainnya karena tidak mempunyai batas waktu, dapat dipertahankan, dan tidak mudah dihapus. Terpenuhi yang berarti pemilik memiliki kekuasaan penuh dalam hal penggunaan tanahnya.⁹

Berdasarkan sifat Hak Milik tersebut di atas maka Hak Guna Bangunan yang selama ini banyak dimiliki masyarakat karena masa berlakunya terbatas maka harus ditingkatkan menjadi Hak Milik. Apabila masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut sudah habis dan tidak diperpanjang maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 36 dan Pasal 37 tentang hapusnya Hak Guna Bangunan yang berakhir masa berlakunya yang berbunyi sebagai berikut : Pasal 36 (1) menentukan: “Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.” Selanjutnya, Pasal 37 menentukan: “Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.”

⁹ Melita Ma'dika Ambarura, 2015, “Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara”, *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, hlm. 4-5.

Meskipun demikian, dalam Peraturan Perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang Hak Atas Tanah tersebut, yaitu melalui Perpanjangan Hak dan Pembaharuan Hak. Cara mengajukan permohonan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya menjadi Hak Milik adalah dengan mengajukan kembali Hak Guna Banguna yang telah berakhir masa berlakunya melalui Perpanjangan Hak atau Pembaharuan Hak.¹⁰ Maka dari itu hal ini mengharuskan Hak Guna Bangunan wajib untuk ditingkatkan menjadi Hak Milik. Berikut ini adalah jumlah masyarakat yang meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kota Palembang dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir (2017-2019).

| No. | Tahun | Jumlah Peningkatan HGB menjadi Hak Milik |
|-----|-------|--|
| 1 | 2017 | 1321 |
| 2 | 2018 | 1257 |
| 3 | 2019 | 2224 |

Tabel 1.1 Data Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas

Sumber: Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang

¹⁰ Werdi Haswari Puspitoningrum, 2018, "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah.", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2, No. 2, hlm. 276.

Dari jumlah data tabel diatas maka penulis mengambil sebanyak 9 (Sembilan) sampel, yang terbagi menjadi 3 (tiga) kecamatan di Kota Palembang, 3 (tiga) kecamatan itu adalah alang-alang lebar, jakabaring, dan sako yang mana ketiga kecamatan tersebut merupakan kecamatan yang memiliki persentase tinggi dalam peningkatan Hak Guna Bangunan ke Hak Milik dalam tiga tahun terakhir.

Pada penelitian kali ini penulis akan berfokus pada peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kota Palembang. Adapun alasan utama penulis memilih lokasi penelitian di Kota Palembang dikarenakan penulis yang bertempat tinggal di Kota Palembang serta melihat kondisi Kota Palembang yang tengah berkembang sehingga banyaknya pembangunan berupa perumahan rakyat. Maka dari itu penulis tertarik untuk mengangkat penelitian yang berjudul **“Implementasi Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kota Palembang”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari uraian diatas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah di kota Palembang?
2. Apa hambatan yang terjadi di lapangan dalam peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah di kota Palembang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah di kota Palembang
2. Untuk mengetahui yang menjadi hambatan di lapangan dalam peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah di kota Palembang.

D. Manfaat Penelitian

Sebuah penelitian tentu dilakukan untuk memberikan manfaat bagi penulis maupun untuk pihak terkait, manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil daripada penelitian ini diharapkan akan memberikan sumbangan ilmu pengetahuan bagi kalangan pembaca tentang bagaimana implementasi peningkatan hak atas tanah serta apa yang menjadi faktor penghambatnya di lapangan.

2. Manfaat Praktis

- a) Hasil dari penelitian diharapkan akan menjadi sarana bagi penulis dalam memberikan sumbangsih kepada masyarakat yang membutuhkannya berupa hasil penelitian mengenai peningkatan dan hambatan yang ditimbulkan oleh peralihan hak atas tanah

- b) Bagi rekan-rekan mahasiswa, diharapkan dapat membantu dan memberi pengetahuan mengenai penyelesaian masalah yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

E. Ruang Lingkup

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai skripsi serta untuk menghindari agar pembahasannya tidak menyimpang dari masalah pokok, maka diberikan batasan dengan menunjukkan ruang lingkup yang berkaitan dengan judul, maka penulis mengkhususkan pada ruang lingkup penelitian terutama difokuskan pada peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah serta hambatan yang akan ditimbulkannya.

F. Kerangka Teori

1. Teori Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Dalam hal ini pengertian dalam arti yuridis ialah dimana penguasaan itu dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan yuridis memberi kewenangan

untuk menguasai tanah secara fisik kepada pemegang hak, tetapi pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain.¹¹

Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 UUPA yang bertujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹²

Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih dan dialihkan. Pertama, beralih yaitu berarti hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, yang berarti hak atas tanah tersebut beralih dengan sendirinya sebagai contoh pewarisan. Peralihan hak atas tanah dalam kepada ahli waris diatur dalam hukum waris dan dalam hukum waris ada dua yaitu, hukum waris agama dan hukum waris adat, dan tergantung hukum waris yang mana akan dipakai oleh yang bersangkutan. Peralihan hak waris terjadi apabila si pewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya si pewaris maka secara hukum hak waris tersebut secara sendirinya beralih kepada ahli warisnya. Kedua, peralihan atau pemindahan hak yang berarti dalam hal ini berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja oleh si pemilik hak kepada pihak lain. Bentuk daripada pemindahan hak antara lain adalah: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian

¹¹ Urip Santoso, 2014, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, cet. 4, Jakarta, Kencana, hlm. 74-75.

¹² Eko Yulinggar Purnama, 2015, "Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar (Studi Kasus Terhadap Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/PTT-HGU/BPN RI/2012)", *Jurnal JOM*, Vol. 1, No. 1, hlm. 4.

menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*, dan hibah wasiat atau *legaat*.¹³

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Sebagai pedoman kelakuan dan karena kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti maka dengan itulah hukum dapat menjalankan fungsinya.¹⁴

Kepastian hukum secara historis muncul sejak adanya gagasan pemisahan kekuasaan yang dinyatakan oleh Montesquieu, bahwa dengan adanya pemisahaan kekuasaan, maka tugas penciptaan undang-undang itu ditangan pembentuk undang-undang, sedangkan hakim (peradilan) hanya bertugas menyuarakan isi undang-undang saja. Kepastian hukum tidak hanya mempersoalkan hubungan hukum antara negara dan warga negara saja, karena esensi dari kepastian hukum adalah masalah perlindungan dari tindakan kesewenang-wenangan. Pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-

¹³ H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 1, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 145-146.

¹⁴ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, hlm. 59.

wenang, sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada negara untuk menjalankannya.¹⁵

3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹⁶

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁷ Apabila teori ini dikaitkan dengan Hak Atas Tanah, maka seseorang yang telah memiliki Pengakuan atas tanah tersebut wajib diberikan perlindungan hukum terhadap haknya tersebut agar terwujudlah rasa aman, keadilan, ketertiban, kepastian,

¹⁵ I Nyoman Putu Budiarta, 2016, *Hukum Outsourcing Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum*, Malang, Setara Press, hlm. 34-35.

¹⁶ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Ui Press, hlm. 133.

¹⁷ I Gusti Agung Oka Diatmika, 2017, "Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Vol. 2 No. 1, hlm. 150.

kemanfaatan dan kedamaian oleh si pemilik karena tanah tersebut adalah tanah yang telah diakui oleh negara

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode yang bersifat empiris, metode penelitian hukum empiris adalah metode yang meneliti hukum dari perspektif eksternal dengan objek penelitiannya adalah sikap dan perilaku sosial terhadap hukum.¹⁸ Adapun alasan penulis untuk menggunakan jenis penelitian ini adalah untuk menemukan fenomena hukum yang terjadi di Kantor BPN Kota Palembang dengan mengkaji implementasi peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas di kota Palembang.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan pada skripsi kali ini adalah pendekatan perundang-undangan, antropologi (*anthropological approach*), dan sosiologi (*sociological approach*). Dalam hal ini, yang dimaksud metode pendekatan perundang-undangan yakni pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi. Peneliti perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-

¹⁸ I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, cet. 1, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 12.

undangan.¹⁹ Pendekatan antropologi (*anthropological approach*) dipergunakan sebagai suatu hal untuk kepentingan kemanusiaan yang lebih luas. Studi antropologi selain untuk kepentingan pengembangan ilmu itu sendiri, di negara-negara yang masuk dalam kategori Negara ketiga (Negara berkembang) sangat urgen sebagai “pisau analisis” untuk pengambilan kebijakan (policy) dalam rangka pembangunan dan pengembangan masyarakat. Secara esensial pendekatan sosiologi (*sociological approach*) adalah ilmu yang mempelajari hubungan manusia dalam hidup di tengah-tengah masyarakat. Unsur utama dalam sosiologi adalah interaksi, masyarakat, proses dan kehidupan manusia.²⁰ Dalam penelitian ini penulis juga akan menggunakan metode pendekatan kasus dimana peneliti perlu memahami kasus dengan memerhatikan fakta materil. Untuk dapat memahami fakta materil perlu diperhatikan tingkat abstraksi rumusan fakta yang diajukan.²¹

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber Data yang digunakan penulis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer, adalah data yang didapat langsung dari badan hukum/instansi negara yang berwenang sebagai pemberi informasi mengenai permasalahan yang terkait dengan konteks yang akan penulis buat.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, cet. 9, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 136-137.

²⁰ Tabrani ZA, 2014, “Islamic Studies Dalam Pendekatan Multidisipliner”, *Jurnal Ilmiah Peuradeun* Vol. II, No. 02, hlm. 219-222.

²¹ *Ibid*, hlm. 158-159.

- b. Data Sekunder, diperoleh dari melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder dari penelitian ini adalah sebagai berikut :
- 1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang mengikat dan terdiri atas: norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan Hukum adat.
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan primer, contoh : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hasil-hasil Penelitian, dan hasil karya pakar hukum.
 - 3) Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contoh : kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.²²

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam skripsi ini dilakukan melalui dua cara, yakni melalui penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian pustaka (*library research*)

- a. Penelitian Lapangan (*field research*)

²² Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar grafika, hlm. 23.

Data yang didapat di lapangan diperlukan sebagai data penunjang dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode wawancara terbuka dan terstruktur yang dilakukan dengan pejabat BPN Kota Palembang tepatnya pada bagian Kasubsi Pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT dan juga penulis menggunakan metode kuisisioner terbuka yang akan dibagikan kepada masyarakat yang telah melakukan proses peningkatan hak atas tanah, tepatnya pada kecamatan Alang-Alang Lebar, Jakabaring, dan Sako Kota Palembang.

b. Penelitian Pustaka (*library research*)

Data Kepustakaan, yakni data yang didapat melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari Undang-undang, buku-buku, dokumen resmi, dan hasil penelitian²³

5. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi yang sesuai dengan rumusan masalah diatas, penulis akan melakukan penelitian dan pengambilan data di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang, selaku instansi negara yang konsentrasinya sesuai dengan permasalahan mengenai peralihan hak atas tanah serta lokasi yang mudah dijangkau oleh penulis.

²³ *Ibid.* hlm. 107.

6. Teknik Pengambilan Sampel

Pada penelitian kali ini teknik pengambilan sampel yang digunakan penulis adalah *Purposive sampling* yang mana merupakan salah satu teknik *sampling* non random sampling dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian. Berdasarkan penjelasan *purposive sampling* tersebut, ada dua hal yang sangat penting dalam menggunakan teknik sampling tersebut, yaitu non random sampling dan menetapkan ciri khusus sesuai tujuan penelitian oleh peneliti itu sendiri.²⁴ Dan penulis mengambil sampel di Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Palembang. Sebagai responden penulis akan mewawancarai salah satu Pejabat Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Palembang dan sebagai responden penulis akan melakukan wawancara melalui kuisioner kepada tiga orang masyarakat yang telah meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah di Kota Palembang.

7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh merupakan kumpulan dari proses analisis yang

²⁴ Anwar Hidayat, 2017, *Penjelasan Teknik Purposive Sampling Lengkap Detail*, <https://www.statistikian.com/2017/06/penjelasan-teknik-purposive-sampling.html>, diakses pada tanggal 18 November 2019 pada pukul 22.23 Wib.

dilakukan dengan menelaah seluruh data yang didapatkan dari berbagai sumber seperti wawancara dan observasi.

8. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan teknik penalaran secara induktif, yaitu dengan cara menjelaskan segala hal secara terperinci dan kemudian dilanjutkan dengan penyajian data atau fakta yang bersifat umum sebagai inti dari permasalahan

DAFTAR PUSTAKA

BUKU LITERATUR :

- Abdul R. Salian, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta, Akademika Pressindo, 2004.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.
- A. P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2002.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan, 2003.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cet. 11, Jakarta, Djambatan, 2007.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Universitas Trisakti, 2007.
- Budi Utomo, *Hukum Perdata*, Yogyakarta, Penerbit Sejahtera, 2013.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010.
- G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta, 2012.
- H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015.
- I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta, Prenada Media Group, 2016.

- I Nyoman Putu Budiarta, *Hukum Outsourcing Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum*, Malang, Setara Press, 2016.
- Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung, Kaifa, 2010.
- Johny Ibrahim dan Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok, Prenamedia Group, 2018.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenadamedia, 2007.
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta, Media Abadi, 2005.
- Mudakir Iskandar Syah, 2010, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, 2010.
- Muliawan JW, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah tinggal Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Jakarta, Cerdas Pustaka, 2009.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2014.
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1993.
- Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian (Suatu Pemikiran dan Penerapan)*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2005.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Ui Press, 1984.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana, 2014.
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2015.

Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, Republika, 2008.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar grafika, 2009.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

JURNAL :

Baiq Henni Paramita Rosandi, “Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan”, *Jurnal IUS*, Vol. IV, No. 3, 2016.

Danel Aditia Situngkir, “Asas Legalitas Dalam Hukum Pidana Nasional dan Hukum Pidana Internasional”, *Soumatara Law Review*, Vol. 1 No. 1, 2018.

Eko Yulinggar Purnama, “Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar (Studi Kasus Terhadap Keputusan Kepala Badan Prtanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/PTT-HGU/BPN RI/2012)”, *Jurnal JOM*, Vol. 1, No. 1, 2015.

I Gusti Agung Oka Diatmika, “Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Vol. 2 No. 1, 2017.

Melita Ma'dika Ambarura, “Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara”, *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2015.

Mira Novana Ardani, “Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum”, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6. Edisi III, 2019.

Rudyanto, “Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Ditelantarkan Oleh Pemiliknya”, *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, 2017.

- Sahyuti, “Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia”, *Forum Penelitian Agro Ekonomi. Volume 21 No.1*, 2006.
- T. Keizerina Devi, "Perkembangan Hukum Perdata Sejak Masa Kolonial Sampai Kemerdekaan", *Jurnal Citra Justicia*, Vol. II No. 2, 2006.
- Ulfiah Hasanah, “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU no. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 1, 2012.
- Werdi Haswari Pusppitoningrum, “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah.”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2, No. 2, 2018.
- Wienda Dhamesti, Ana Silviana, Sukirno, “Implementasi Regulasi Tentang Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Tempat Tinggal di Kota Semarang”, *Diponegoro Law Review*, Vol.3, No. 2, 2017.

WEB DAN LAIN-LAIN :

- Anwar Hidayat, *Penjelasan Teknik Purposive Sampling Lengkap Detail*, <https://www.statistikian.com/2017/06/penjelasan-teknik-purposive-sampling.html>, 2017.
- Chandra Triyogayuwana, Tesis: “Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Pada Rumah Sederhana (RS) di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang” (Semarang: UNDIP), 2007.
- Hasil Data Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wilayah Kota Palembang
- Hasil dari Data Kuisioner dengan Masyarakat Pemohon peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik.
- Retno S. Darussalam, Prosedur Mengurus Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c11322/shgb/>, 2011.

Tommy Surya Atmaja, “Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Kepemilikan Rumah Pada Perumnas 1 di Kota Pontianak” (Pontianak: UNTAN), 2014.

Yusuf Denny, Wawancara, Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang.