



**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK
GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SEMARANG)**

SKRIPSI

Oleh
ALDINO PRATAMA
NIM.111191004

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO
2023**



**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK
GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SEMARANG)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

Oleh

ALDINO PRATAMA

111191004

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

2023



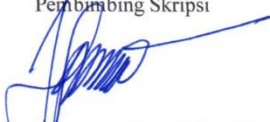
HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK
GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH
TINGGAL YANG DIBEKANI HAK TAGGUGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
SEMARANG)**


Disusun Oleh :
ALDINO PRATAMA
111191004
PROGRAM STUDI SI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO
2023

Telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing serta telah diperkenankan untuk
diujikan.
Ungaran, Februari 2023

Pembimbing Skripsi


Dr. Binov Handitya, S.H., M.H
NIDN.0624118606

Pembimbing Akademik


Indra Yuliawan, S.H., M.H
NIDN.0614077603

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi Berjudul
**PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK
GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH
TINGGAL YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

Disusun Oleh :

ALDINO PRATAMA

NIM.111191004

**PROGRAM STUDI SI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo, pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 8 Februari 2023

Tim Penguji :
Ketua Penguji

Dr. Binov Handitya, S.H., M.H
NIDN. 0624118606

Anggota Penguji 1

Dr. Arista Candra Irawati, S.H., M.H, Adv
NIDN. 0609077101

**Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum
dan Humaniora**

Arista Candra Irawati, S.Pd., M.Pd
NIDN. 0607038201

Anggota Penguji 2

Indra Yuliawan, S.H., M.H
NIDN. 0614077603

**Ketua Program Studi
Ilmu Hukum**

Dr. Arista Candra Irawati, S.H., M.H, Adv
NIDN. 0609077101

PERNYATAAN ORISINILITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya,

Nama : Aldino Pratama

NIM : 111191004

Program Studi/ Fakultas : S1 Hukum / Fakultas Ekonomi Hukum dan Humaniora

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi berjudul "Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan" adalah karya ilmiah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik apapun di Perguruan Tinggi manapun.
2. Skripsi ini merupakan ide dan hasil karya murni saya yang dibimbing dan dibantu oleh dosen pembimbing dan narasumber.
3. Skripsi ini tidak memuat karya atau pendapat orang lain yang telah dipublikasikan kecuali secara tertulis dicantumkan dalam naskah sebagai acuan dengan menyebut nama pengarang dan judul aslinya serta dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran di dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh dan sanksi lain sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Ngudi Waluyo

Semarang, 14 Februari 2023
Yang membuat pernyataan,


ALDINO PRATAMA

KESEDIAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA. : ALDINO PRATAMA

NIM. : 111191004

Program Studi/Fakultas : S1 Ilmu Hukum / Ekonomi, Hukum, dan Humaniora

Menyatakan memberi kewenangan kepada Universitas Ngudi Waluyo untuk menyimpan, mengalih media/formatkan, dan mempublikasikan Skripsi Saya dengan Judul "**Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang**" untuk kepentingan akademisi.

Semarang, 14 Februari 2023

Yang Menyatakan,



Aldino Pratama

RIWAYAT HIDUP

Nama : Aldino Pratama
Nim : 111191004
Prodi : S1 Ilmu Hukum
Jenis kelamin : Laki-Laki
Tempat tanggal lahir : Semarang, 21 Desember 2000
Agama : Islam
Alamat : Ds.Karangturi, Dk.Kauman Rt.01/03 Kec.Lasem, Kab.Rembang,
Jawa Tengah.
No hp : 085868919580
Email : aldinopratama227@gmail.com

Riwayat Pendidikan

2005 -2007 = TK Bustanul Atfhal 26 Semarang Barat
2007 - 2013 = SDN BULUSTALAN 01 Semarang Selatan
2013 - 2016 = SMP MUHAMMADIYAH 04 Semarang Barat
2016 - 2019 = SMA NEGERI 1 LASEM KAB.REMBANG
2019 - 2023 = UNIV.NGUDI WALUYO SEMARANG

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi (pula) kamu menyukai sesuatu, padahal ia amat buruk bagimu. Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui”

QS Al Baqarah ayat 216

“ Semua orang pasti pernah gagal dan itu menyakitkan. Tapi, yang paling menyakitkan ialah ketika kamu tidak Berusaha, Namun merasa sudah gagal”

(Aldino Pratama)

PERSEMBAHAN SKRIPSI

Dengan mengucapkan Puji Syukur kepada Allah SWT Skripsi ini Saya persembahkan teruntuk:

1. Orang tua saya Bapak Edy Rochani dan Ibu Rufaidah yang selalu sabar dan ikhlas mendukung apapun yang saya lakukan dan selalu memberi semangat dalam berbagai hal serta doa yang tiada hentinya dipanjatkan.
2. Selanjutnya, Kepada adik saya Reza Pahlevi yang tiada hentinya yang selalu mendukung dalam menyelesaikan skripsi
3. Kemudian, untuk Keluarga Besar yang mendukung penuh dan mendoakan saya selama ini
4. Untuk teman-teman dan sahabat saya yang selalu memberikan inspirasi dan masukan dalam setiap masalah yang hadapi terutama dalam pembuatan skripsi. Serta, mengajak teman-teman Prodi Ilmu Hukum 2019 untuk segera menyelesaikan skripsi secepatnya.
5. terselesaikannya skripsi ini sudah pasti karena adanya Dosen Pembimbing. Terimakasih atas seluruh bekal ilmu yang telah di berikan kepada saya selama duduk di bangku perkuliahan, semoga dengan bekal ilmu tersebut dapat saya jadikan sebagai modal dalam menjawab tantangan di masa yang akan datang.

Semoga kebahagiaan dan kebaikan selalu menyertaimu.

Terimakasih.

ABSTRAK

Aldino Pratama, 2023, “Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan” (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang), Skripsi, S1 Ilmu Hukum, Universitas Ngudi Waluyo, Dr. Binov Handitya, S.H, M.H

**Universitas Ngudi Waluyo
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ekonomi, Hukum, dan Humaniora
Skripsi Februari 2023
Aldino Pratama (11191004)**

Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)

ABSTRAK

Pelaksanaan Peningkatan hak guna bangunan yang dibebani oleh hak tanggungan menjadi hak milik merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah yang baru. Dengan hapusnya hak atas tanah semula tersebut maka hapus pula hak tanggungan yang membebani. Oleh karena itu kreditur merasa keberatan apabila debitur ingin melakukan peningkatan hak atas tanah, karena berakibat hapusnya hak tanggungan semula yang menjadi jaminan dalam pelunasan hutang debitur. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik dan upaya yang dapat dilakukan oleh pihak debitur. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, dengan menggunakan deskriptif analitis, pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder serta metode analisis adalah analisis kualitatif, yang pengambilan kesimpulannya secara deduktif. Hasil penelitian yang diperoleh penulis berupa hambatan dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik di Kota Ungaran, dimana pihak kreditur keberatan apabila debitur melakukan peningkatan terhadap hak guna bangunan yang telah dijamin dan dibebani hak tanggungan, akibat hukum yang timbul atas peningkatan hak tersebut adalah hak tanggungan yang membebani hak guna bangunan gugur dengan sendirinya dengan hapusnya hak guna bangunan yang telah menjadi hak milik. Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur apabila ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah dengan melakukan pelunasan terlebih dahulu atas hutangnya. Alternatif lain debitur dapat memberikan jaminan tambahan selain daripada surat kuasa membebaskan hak tanggungan, yang senilai dengan hak tanggungan semula, selama debitur melakukan proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

Kata Kunci : Peningkatan Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Aldino Pratama, 2023, "Implementation of Increasing Building Use Rights to Property Rights for Residential Houses Encumbered with Mortgage Rights" (Study at the Semarang District Land Office), Thesis, Bachelor of Laws, Ngudi Waluyo University, Dr. Binov Handitya, S.H, M.H

Ngudi Waluyo University
Law Study Program, Faculty of Economics, Law, and Humanities
Thesis, February 2023
Aldino Pratama (11191004)

Implementation of Increase of Building Utilization Rights to Property Rights for Residential Houses Encumbered with Mortgage Rights (Study Study at Semarang District Land Office)

ABSTRACT

The implementation of the increase in building use rights encumbered by mortgage rights to become property rights is an affirmation of the abolition of the original land rights and the granting of new land rights. With the erasure of the original land rights, the mortgage rights that burden them will also be removed. Therefore the creditor objected if the debtor wanted to increase land rights, because it would result in the elimination of the original mortgage right which was the guarantee in repayment of the debtor's debt. This research was conducted to find out the implementation of the increase in building use rights over land for residential houses burdened with collateral rights to become property rights and the efforts that can be made by the debtor. The research method used in this study is an empirical juridical approach, using descriptive analysis, collecting data through primary data and secondary data and the method of analysis is qualitative analysis, which draws conclusions deductively. The results of the research obtained by the author are in the form of obstacles in implementing the increase in building use rights over land for residential houses that are burdened with mortgage rights to become property rights in Ungaran City, where the creditor objects if the debtor increases the building use rights that have been guaranteed and are burdened with mortgage rights, as a result The law arising from the increase in the said right is a mortgage right that burdens the building use right, and it disappears by itself with the abolition of the building use right that has become a property right. Efforts that can be made by the debtor if he wants to increase the right to use the building to become a property right is to pay off the debt in advance. Another alternative is that the debtor can provide additional guarantees other than a power of attorney imposing mortgage rights, which are equivalent to the original mortgage rights, as long as the debtor carries out the process of increasing the building usage rights to property rights.

Keywords : Increase of Building Utilization Right, Mortgage Right.

PRAKATA

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas berkah nikmat rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul

“Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan”

Telah terselesaikan dengan baik. Tidak lupa juga sholawat serta salam penulis panjatkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Penulisan skripsi ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir dalam menyelesaikan perkuliahan dan merupakan salah satu syarat untuk bisa mendapatkan gelar sarjana Hukum (S.H).

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mendapat banyak dukungan dan motivasi dari berbagai pihak, pada kesempatan ini pernankanlah penulis dengan penuh kebanggaan mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Subyantoro, M. Hum., Rektor Universitas Ngudi Waluyo
2. Ibu Budiati, S.Pd., M.Pd. Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo.
3. Ibu Arista Candra Irawati, S.H., M.H., Adv. Ketua Program Studi yang telah memberikan arahan selama penulis belajar di Universitas Ngudi Waluyo.
4. Bapak Indra Yuliawan, S.H., M.H. Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan selama penulis belajar di Universitas Ngudi Waluyo.
5. Bapak Binov Handitya S.H., M.H. Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar membimbing hingga terselesaikannya tugas akhir.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Ekonomi, Hukum Dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo yang telah memberikan bekal ilmu selama penulis berkuliah.
7. Kedua orang tua saya, Bapak Edy Rochani dan Ibu Eny Rufaidah yang telah sabar memberi dukungan dan do'a sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini. Kalianlah yang menjadi sumber utama motivasi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini

8. Adik saya Reza Pahlevi yang selalu sabar dan menemani dalam suka duka dalam terselesaikannya skripsi ini.
9. Keluarga Besar Saya di Rembang yang selalu mendoakan dan memberi dukungan moril dalam skripsi ini.
10. Kepada Ibu Yuni dan Ibu Yayuk selaku Staff di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang telah memberikan banyak ilmu dalam penelitian, memotivasi dalam memberikan dukungan, nasehat, dan sabar dalam proses penelitian skripsi ini.
11. Kepada Kawan - kawan Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia Cabang Semarang terimakasih telah mengajarkan banyak hal ilmu dan pengalaman berharga.
12. Keluarga Besar Badan Perwakilan Mahasiswa 2021 dan Badan Eksekutif Mahasiswa Universitas Ngudi Waluyo 2020 terimakasih telah memberikan banyak pengalaman.
13. Para Anggota Himpunan Mahasiswa Hukum 2020 dan 2021 terimakasih atas kerjasamanya selama kepengurusan berlangsung
14. Kepada Teman-teman Studi S1 Ilmu Hukum angkatan 2019 terimakasih telah memberikan kenangan yang terbaik selama penulis duduk dibangku perkuliahan.
15. Kepada Teman-teman "*PEMTRACAS*" terimakasih telah menghilangkan penat penulis saat menyelesaikan skripsi.
16. Kepada Teman-teman "*FISVEJIH*" terimakasih telah memberi semangat dan dukungan bagi penulis.
17. Kepada Teman-teman "*4FRIENDSOFLAW*" yang selalu memberikan semangat dan dukungan bagi penulis.
18. Kepada Teman-teman "Divisi Kaderisasi Minat Bakat" yang selalu memberikan semangat dan dukungan bagi penulis.
19. Kepada Teman saya Arifatun Efendi yang selalu memberikan semangat, dukungan, canda tawa dan motivasi untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
20. Kepada Teman saya Rizka Yoga Pradana Wibowo dari Universitas Diponegoro dan Irfan Seloaji yang selalu membantu saya dalam penelitian di dalam proses skripsi ini.
21. Kepada para senior Mas Wijiyanto, Mbak Hanita Bella, Mbak Susanti, Mbak Miya, Mbak Myta, Mbak Maya, Mbak Sulastri yang telah memberikan dukungan semangat, Motivasi dan saran untuk skripsi ini.

22. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan, doa, kritik, saran dan kebersamaanya selama ini semoga silaturahmi kita selalu terjalin dengan baik dan tidak pernah putus.

Semoga kebaikan dan keetulusan kalian senantiasa mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangannya, maka dari itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak guna untuk penyempurnaan skripsi ini.

Semarang, 14 Februari 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Aldino Pratama', written on a light-colored background.

Aldino Pratama

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR	i
SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KESEDIAAN PUBLIKASI	vi
MOTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
PRAKATA	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan	4
D. Manfaat	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Teori.....	6
1. Tinjauan Mengenai Sifat Accessoir Perjanjian Jaminan	6
2. Tinjauan Mengenai Status Hak Atas Tanah	8
3. Tinjauan Mengenai Hak Guna Bangunan	9
4. Tinjauan Mengenai Hak Milik	20
5. Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan	22
B. Kerangka Teoritis	26
C. Kerangka Konsep	32
D. Hipotesis	33

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan Masalah	34
B. Latar Penelitian	35
C. Fokus Penelitian.....	35
D. Sumber Data.....	36
E. Teknik Pengumpulan Data.....	36
F. Teknik Keabsahan Data	38
G. Teknik Analisis Data.....	38

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	40
1. Keadaan Daerah Kabupaten Semarang.....	40
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	40
B. Hasil dan Pembahasan	42
C. Keterbatasan Penelitian.....	56

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	58
B. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA	60
----------------------	----

LAMPIRAN.....	65
---------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Penelitian Kampus	65
Lampiran 2. Surat Setelah Penelitian.....	66
Lampiran 3. Dokumentasi Penelitian.....	67
Lampiran 4. Hasil Turnitin	68
Lampiran 5. Hasil Toefl.....	69