

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK
GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL
DI PT. YEKAPE SURABAYA**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Diajukan oleh:

ARIE DANANG WICAKSONO LAKSMANA

NPM 20071010256

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK
GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL
DI PT. YEKAPE SURABAYA**

Penelitian untuk skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,

Pada hari Selasa, tanggal 03 Januari 2025

Penyusun,

Arie Danang Wicaksono Laksmana

20071010250

Menyetujui,

PEMBIMBING

Waluyo S.E., M.H.

NIP. 196809031992031001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum
UPN "Veteran" Jawa Timur

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.

NIP. 199001122020122003

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK
GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL**

DI PT. YEKAPE SURABAYA

**Penyusun,
Arie Danang Wicaksono Laksmāna
20071010256**

**Skripsi ini direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Pada hari Jumat, 07 Maret 2025

Dosen Pembimbing

**Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 196809021992031001**

Dosen Penguji

1. **Eko Wahyudi, S.H., M.H.
NIP. 197808142021211002**

2. **Adhitva Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 199001122020122003**

3. **Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 196809021992031001**

Mengetahui,

**Adhitva Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 199001122020122003**

Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

**Dr. Erden Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 1968801161994032001**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK
GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL
DI PT. YEKAPE SURABAYA**

Penyusun,
Arie Danang Wicaksono Laksmana
20071010256

Skrripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada hari Jumat, 07 Maret 2025

Dosen Pembimbing

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 196809021992031001

Dosen Penguji

1.

Eko Wahyudi, S.H., M.H.
NIP. 197808142021211002

2.

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 199001122020122003

3.

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 196809021992031001

Mengetahui,

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 199001122020122003

Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertni Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 1968801161994032001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Jl. Raya Rungkut Madya Gunung Anyar Surabaya 60294
Telp. (031) 8706369, Fax. 031-8706372 Website : www.upnjatim.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL PEMERIKSAAN TINGKAT PLAGIARISME

Nomor: **004** / UN63.6/CP/2025

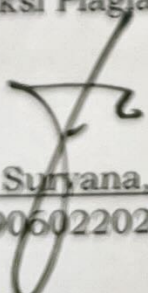
Yang bertanda tangan di bawah ini Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur dengan ini menerangkan bahwa penulis telah melakukan pemeriksaan tingkat kesamaan (plagiarisme) oleh tim deteksi plagiat Fakultas Hukum dengan dokumen dalam daftar di bawah ini:

Nama/NPM	:	Arie Danang Wicaksono / 20071010256
Judul Karya Tulis	:	Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di PT. YEKAPE SURABAYA
Jenis Publikasi	:	Skripsi
Tingkat Kesamaan	:	20%

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

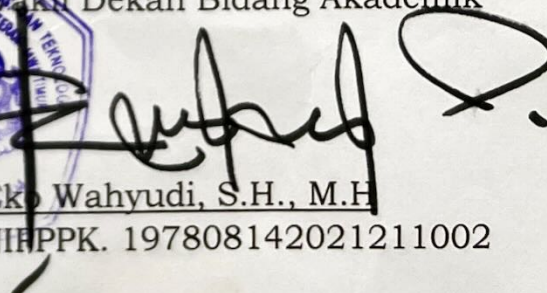
Surabaya, 13 Maret 2025

Diverifikasi oleh,
Tim Deteksi Plagiat


Eka Pala Suryana, S.H., M.H
NIP. 198906022024061001



Wakil Dekan Bidang Akademik


Eko Wahyudi, S.H., M.H
NIPPPK. 197808142021211002

Nb: Cek pelayanan uji plagiat ini tidak berbayar dan menggunakan Turnitin mandiri Fakultas Hukum, karena dilaksanakan sebelum tanggal 3 maret 2025 (surat edaran UPA Perpustakaan Nomor:049/UN.63/Perpustakaan/II/2025 dan Surat edaran Nomor:053/UN.63/Perpustakaan/III/2025).

HALAMAN PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Arie Danang Wicaksono Laksmana

NPM : 20071010256

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Tugas Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemulan indikasi plagiat pada Skripsi/Tesis/Desertasi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 09 Januari 2025

Penyusun



Arie Danang Wicaksono Laksmana

20071010256

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puja dan puji syukur kepada Allah SWT yang memberikan rahmat serta petunjuk-Nya, sampai penulis mampu menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI PT. YEKAPE SURABAYA”**.

Tujuan dari penyusunan Skripsi beikut adalah untuk memenuhi persyaratan dalam Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Penulis menyadari jika penulisan ini tidak dapat dipisahkan dari kontribusi banyak pihak, oleh karenanya penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya atas segala bantuan, petunjuk serta bimbingannya dalam penulisan Skripsi ini. Banyak terima kasih diberikan kepada:

1. Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,
2. Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,
3. Dra. Herlina Sukmawati, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,
4. Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,
5. Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,
6. Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H., selaku Dosen Wali,

7. Waluyo, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan kepada penulis, sehingga dapat terselesaikannya penulisan Skripsi ini,
8. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, atas bantuan dan pemberian ilmu yang sangat berguna, bermanfaat, dan berharga selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini,
9. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penulisan Skripsi ini,
10. Ir. Hermien Roosita, M.M., selaku Direktur PT. YEKAPE Surabaya yang telah memberikan izin untuk mengambil data untuk penulisan Skripsi,
11. Catur Hadi Nurcahya, S.H. yang telah berkenan untuk saya wawancara
12. Kedua orang tua penulis Yuni Siswati, S.E., dan Nico Laksmana Amperiano yang selalu memberikan motivasi, kebahagiaan, do’a, kasih sayang dan dukungan dalam penulisan Skripsi.
13. Rekan-rekan kuliah untuk semua dukungan dalam penulisan Skripsi
14. Pasangan dari penulis yaitu saudari Salsabila Maulida yang telah memberikan dukungan dan do’a kepada penulis dalam penulisan Skripsi,
15. Seluruh pihak pemberi bantuan yang tidak dapat dijelaskan dan disebutkan satu persatu, oleh karenanya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.

Penulis sadar bahwa penyusunan Skripsi ini jauh dari kata sempurna, maka atas kekurangan tersebut penulis terbuka untuk menerima kritik dan saran yang bersifat membangun agar Skripsi ini menjadi lebih baik serta dapat memberikan manfaat

bagi pembaca. Semoga Allah SWT memberi karunia dan hidayah-Nya atas kebaikan seluruh pihak yang sudah turut serta membantu penulis pada penyusunan Skripsi ini.

Surabaya, 2025

Penulis

INTISARI

Nama : Arie Danang Wicaksono Laksana
NPM : 20071010256
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 29 September 2001
Program Studi : Strata I (S1) Hukum
Judul Skripsi : Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di PT. YEKAPE Surabaya.

Abstrak:

Tanah adalah salah satu faktor penting di dalam kehidupan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya kepadatan penduduk mengakibatkan banyak individu akan memerlukan tanah bagi rumah tinggal. Guna menyediakan kepastian hukum serta menjamin hak milik atas sebidang ataupun suatu tanah, perlunya masyarakat akan kepemilikan status hak atas tanah dalam bentuk sertipikat hak milik. Rumah tinggal adalah salah satu kebutuhan dasar masyarakat selayaknya status hak atas tanah yang digunakan untuk rumah tinggal yang masih dalam berstatus hak guna bangunan ditingkatkan statusnya menjadi hak milik.

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis dan mengetahui antara lain: 1) Bagaimana pelaksanaan peralihan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya. 2) Apa saja hambatan-hambatan yang timbul serta solusi dalam pelaksanaan pralihan tingkat dari kedudukan awalnya hak guna bangunan berubah kedudukan baru yakni menjadi hak milik guna rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya.

Berkaitan dengan Surat Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal menjelaskan bahwa agar bisa menjamin hak atas tanah suatu rumah tinggal serta perlu meningkatkan status hak atas tanah yang semula hak guna bangunan menjadi hak milik.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Peningkatan, Hak Guna Bangunan, Hak Milik

DAFTAR ISI

ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI PT. YEKAPE SURABAYA	1
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	i
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR BAGAN	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.4.1 Manfaat Teoritis	7
1.4.2 Manfaat Praktis	8
1.5 Metode Penelitian	8
1.5.1 Jenis Penelitian.....	8
1.5.2 Sumber Data.....	9
1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	10
1.5.4 Sistematika Penulisan	11
1.6 Tinjauan Pustaka.....	13
1.6.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah, Sertipikat Tanah, Dan Hak-Hak Atas Tanah	13
1.6.1.1 Pengertian Tanah.....	13
1.6.1.2 Sertipikat Tanah	15

1.6.1.3 Hak-Hak Atas Tanah	17
1.6.1.4 Peralihan Hak Atas Tanah Serta Bangunan	18
1.6.2 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	20
1.6.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	20
1.6.2.2 Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah	20
1.6.2.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	23
1.6.3 Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan.....	25
1.6.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.....	25
1.6.4 Subjek dan Obek Hak Guna Bangunan	26
1.6.5 Terjadinya Hak Guna Bangunan	28
1.6.6 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	31
1.6.7 Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan	32
1.6.8 Tinjauan Umum Hak Milik.....	34
1.6.8.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Milik.....	34
1.6.8.2 Subjek Hak Milik.....	36
1.6.8.3 Terjadinya Hak Milik.....	37
1.6.8.4 Peralihan Hak Milik.....	38
1.6.8.5 Hapusnya Hak Milik.....	39
BAB II PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI PT. YEKAPE SURABAYA.....	41
2.1 Proses Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di PT. YEKAPE Surabaya.....	41
2.2 Implementasi Terhadap Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di PT. YEKAPE Surabaya	46
BAB III HAMBATAN-HAMBATAN YANG TIMBUL SERTA SOLUSI DALAM PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL DI PT. YEKAPE SURABAYA	52
3.1 Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di PT. YEKAPE Surabaya.....	52

3.2 Solusi Atas Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di PT. YEKAPE Surabaya	59
BAB IV PENUTUP	62
4.1 Kesimpulan	62
4.2 Saran	64
DAFTAR PUSTAKA.....	65
LAMPIRAN.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Perbedaan Penelitian Terdahulu (Novelty)	6
---	----------

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 Alur Proses Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	43
---	-----------

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Formulir Pengajuan Skripsi	68
Lampiran 2 Surat Penugasan Pembimbing Skripsi	69
Lampiran 3 Formulir Pengajuan Judul Skripsi.....	70
Lampiran 4 Kartu Bimbingan	71
Lampiran 5 Transkrip Sementara	72
Lampiran 6 Bukti Penyerahan Laporan Magang	73
Lampiran 7 Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	74
Lampiran 8 Kartu Rencana Studi (KRS)	75
Lampiran 9 Sertifikat English Proficiency Test (EPT).....	76
Lampiran 10 Letter of Acceptence (LoA) Jurnal.....	77
Lampiran 11 Hasil Turnitin Jurnal	78
Lampiran 12 Hasil Turnitin Skripsi	79
Lampiran 13 Surat Izin Penelitian	80
Lampiran 14 Daftar Pertanyaan Wawancara	81
Lampiran 15 Bukti Pembayaran UKT Semester 9	83
Lampiran 16 Lembar Revisi Dosen Penguji 1.....	84
Lampiran 17 Lembar Revisi Dosen Penguji 2.....	85
Lampiran 18 Lembar Revisi Dosen Penguji 3.....	86