

**PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH
TEMPAT TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA
WAKTUNYA
MENJADI HAK MILIK**



Diajukan oleh :

ALDIO DARMAWAN

12223038

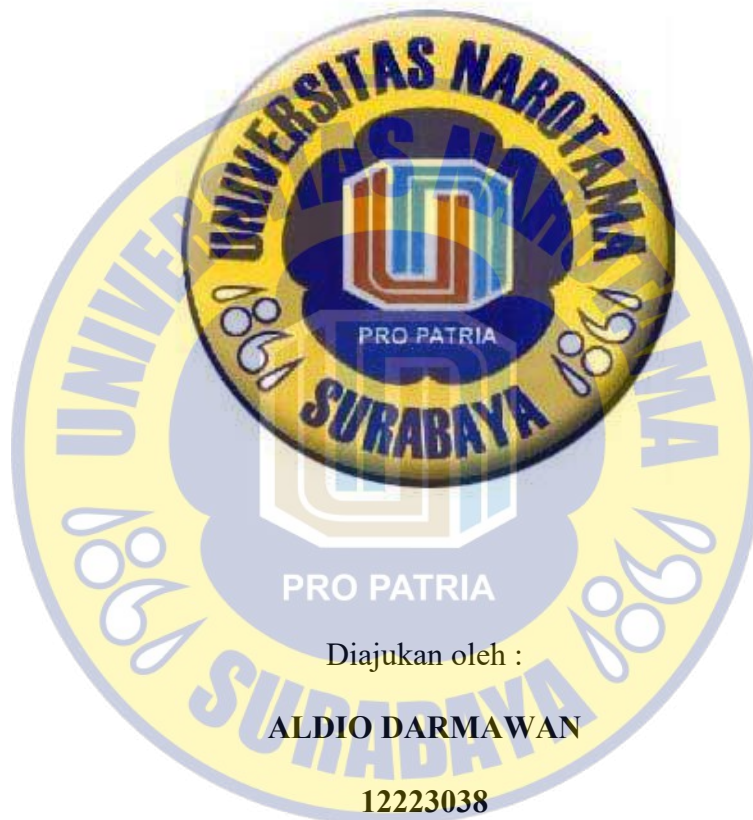
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2025

**PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH
TEMPAT TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA
WAKTUNYA
MENJADI HAK MILIK**



Diajukan oleh :

ALDIO DARMAWAN

12223038

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2025

TESIS
PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TEMPAT
TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA
MENJADI HAK MILIK

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum

Universitas Narotama Surabaya

Disusun oleh :

ALDIO DARMAWAN

12223038

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2025

LEMBAR PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISEMINARKAN

PADA TANGGAL : 21 Juli 2025

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
PRO PATRIA
Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis Ini Telah Direvisi
Pada Tanggal : 21 Juli 2025

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum

Aldo Darmawan

TESIS

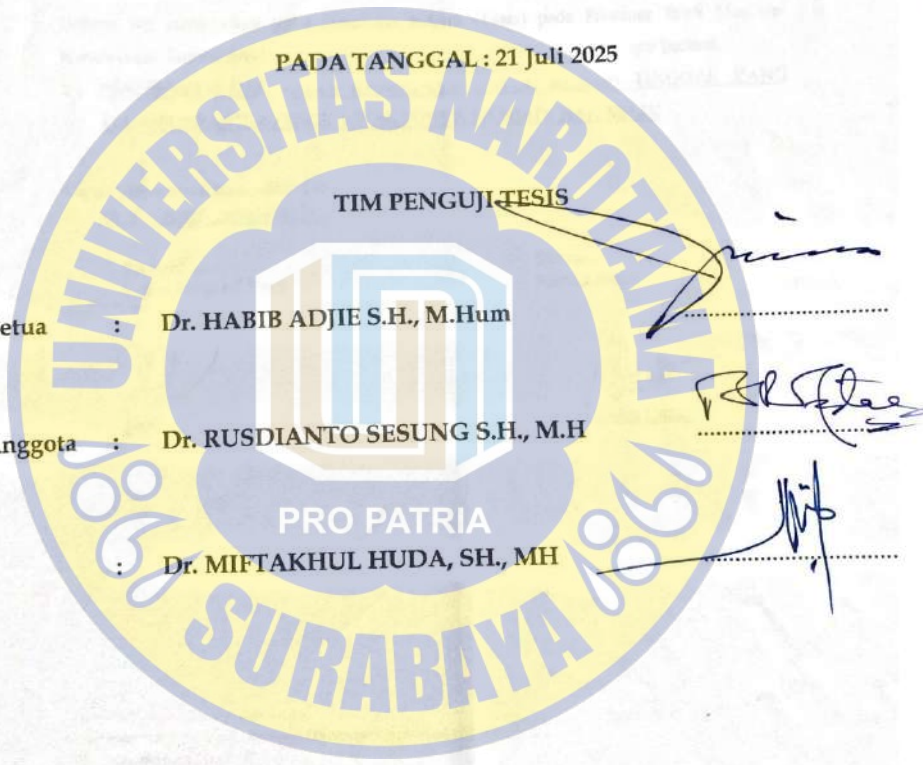
PADA TANGGAL : 21 Juli 2025

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

Anggota : Dr. RUSDIANTO SESUNG S.H., M.H

PRO PATRIA
: Dr. MIFTAKHUL HUDA, SH., MH





UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website: www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578**

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : Aldio Damawan
 No. Induk Mahasiswa : 12223038
 Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 26

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA MENJADI HAK MILIK

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

Menyetujui,
 Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Surabaya..... 20....
 Mahasiswa

Aldio Damawan

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website: www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578**

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Rusdianto Sesung S.H.,M.H

Jabatan Fungsional :

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : ALDIO DARMAWAN

No. Induk Mahasiswa : 12223038

Judul : Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal yang
Telah Berakhir Jangka Waktunya Menjadi Hak Milik

Surabaya, 11 September 2024
Calon Pembimbing,



Dr. Rusdianto Sesung S.H.,M.H

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website: www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

I. Nama Mahasiswa : ALDIO DARMAWAN
 Nomor Induk Mahasiswa : 12223038
 Program Studi : Magister Kenotariatan

II. ~~Judul Tesis: Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tempat Tinggal Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Menjadi Hak Milik~~

III. Pembimbing: Dr. MIFTAKHUL HUDA, S. H, M. H

Disetujui oleh Dewan Tesis,
 Di Surabaya Pada Tanggal 30 Agustus 2024

Actua
 Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

TAJEGA PRAMANANDA A, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*

Badan Hukum Penyelenggara : YAYASAN PAWIYATAN GITA PATRIA
 Jl. Arief Rachman Hakim No. 51 Surabaya - 60117
 Telp : 031 - 5946404, 5995578 Fax : 031 - 5931213
 Website : www.narotama.ac.id Email : rektor@narotama.ac.id



Registrasi Nomor : 36014129
 AKREDITASI INSTITUSI B

SURAT PENUGASAN
 No. 27 /NR-WR/03/IX/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini, Wakil Rektor I Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. RUSDIANTO SESUNGS.H., M.H	12223038	Aldio Darmawan	Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Menjadi Hak Milik

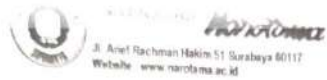
Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 4 September 2024
 Wakil Rektor I

Dr. M. HANAS S. TAWANS.T., M.T





FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51. Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : ALDIO DARMAWAN
No. Induk : 12223038
Alamat : KEDINDING LOR GANG TERATAI NOMOR 47
Telp/HP : 0813 9214 7620
Pembimbing : Dr. RUSDIANTO SESUNG, S. H, M. H
Judul Tesis : PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL
YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA MENJADI HAK
MILIK
Tgl Dimulai : _____
Pembimbing : _____
Mahasiswa : _____
Surabaya,,, 20...



Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	konsultasi latar belakang	6/9/2024	<i>[Signature]</i>
2	konsultasi hasil latar belakang	10/9/2024	<i>[Signature]</i>
3	konsultasi rumusan masalah	13/10/2024	<i>[Signature]</i>
4	konsultasi hasil rumusan	27/10/2024	<i>[Signature]</i>
5	konsultasi Pendekatan dan UU	11/10/2024	<i>[Signature]</i>
6	konsultasi hasil Pendekatan	25/10/2024	<i>[Signature]</i>
7	konsultasi keseluruhan bab I	14/11/2024	<i>[Signature]</i>
8	konsultasi hasil bab I	28/11/2024	<i>[Signature]</i>
9	ACC	5/12/2024	<i>[Signature]</i>
PRO PATRIA			
SURABAYA			

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website: www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : Aldio Darmawan

No. Induk Mahasiswa : 12223038

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 26

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:
PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA MENJADI HAK MILIK

Menyetujui Untuk Diuji
 Pembimbing,

Surabaya, 20.....
 Ka. Prodi


 Dr. Rusdianto Sesung, S. H., M. H.


 Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

- * Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:
1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
 2. Proposal Tesis 3 rangkap



FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Aldio Darmawan
 N I M : 12223038
 Tanggal Penilaian : 12 Desember 2024
 Judul Proposal Tesis : Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal
 Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Menjadi Hak Milik
 Pembimbing : Dr. Rusdianto Sesung, S. H, M. H.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Bambang Arwanto, S. H, M. H	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H, M. H	
ANGGOTA	Dr. Moh. Saleh, S. H, M. H	

PRO PATRIA
 Surabaya,
 Pembimbing,

Dr. Rusdianto Sesung, S. H, M. H

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website: www.narotama.ac.id


FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578


KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : Aldio Darmawan
No. Induk : 12223038
Alamat : Kedinding Lor Gang Teratai Nomor 47
Telp/HP : 081392147620
Pembimbing : Dr. Rusdianto Sesung, S. H, M. H
Judul Tesis : Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal Yang
Telah Berakhir Jangka Waktunya Menjadi Hak Milik
Tgl Dimulai : 14 Februari 2025

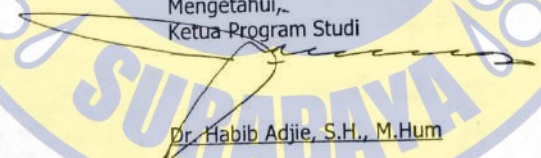
Pembimbing

Surabaya,,, 20...
Mahasiswa


Dr. Rusdianto Sesung, S. H, M.H


Aldio Darmawan

PRO PATRIA
Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya 60117
 Website: www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Konsultasi Revisi Hasil Seminar	16/2/2024	<i>[Signature]</i>
2	Konsultasi Bab bab berikutnya	20/2/2024	<i>[Signature]</i>
3	Konsultasi bab 2	17/2/2025	<i>[Signature]</i>
4	Konsultasi Revisi bab 2	20/2/2025	<i>[Signature]</i>
5	Konsultasi bab 3	11/4/2025	<i>[Signature]</i>
6	Konsultasi Revisi bab 3	18/4/2025	<i>[Signature]</i>
7	Konsultasi bab 4	16/5/2025	<i>[Signature]</i>
8	Konsultasi Revisi bab 4	30/5/2025	<i>[Signature]</i>
9	Konsultasi daftar pustaka	10/6/2025	<i>[Signature]</i>
10	Konsultasi revisi daftar pustaka	20/6/2025	<i>[Signature]</i>
11	Konsultasi keseluruhan tesis	11/7/2025	<i>[Signature]</i>
12	ACC	18/7/2025	<i>[Signature]</i>

Syarat:

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*



FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1 Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2 Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2 Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fn.narotama.ac.id Email: dekan.fn@narotama.ac.id


SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS


Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :Aldio Darmawan
2. NIM :12223038
Judul Skripsi /Tesis :Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah
Tinggal Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Menjadi Hak Milik


Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 16 Juli 2025

Mengetahui


Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Dr. Tahegga Primananda A, S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,


Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rahman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website: www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Aldio Darmawan

No. Induk Mahasiswa : 12223038

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XXVI

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL YANG TELAH
HABIS MASA BERLAKUNYA MENJADI HAK MILIK


Mengetahui
 Pembimbing,


Dr. Rusdianto Sesung, S. H., M. H.

Surabaya, 20.....
 Mahasiswa


Aldio Darmawan

Menyetujui Untuk Diuji
 Ka. Prodi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narobama*
 Jl. Arif Rahman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website : www.narobama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : Aldio Darmawan
 N I M : 12223038
 Tanggal Penilaian : 21 Juli 2025
 Judul Tesis : Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal Yang
 Telah Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik
 Pembimbing : Dr. Rusdianto Sesung, S. H, M. H

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S. H, M. Hum	
ANGGOTA	Dr. Rusdianto Sesung, S. H, M. H	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H, M. H	

PRO PATRIA
 Surabaya,
 Pembimbing,

Dr. Rusdianto Sesung, S. H, M. H

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 21 Juli 2025

Yang membuat pernyataan,



ALDIO DARMAWAN

NIM : 12223038

MOTTO

Success is not determined by speed, but by perseverance and strong determination

(Kesuksesan tidak ditentukan oleh kecepatan, tetapi oleh ketekunan dan tekad yang kuat).



KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **"PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TEMPAT TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA MENJADI HAK MILIK"**. Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi Tugas Ujian Akhir Semester prodi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Narotama. Dalam kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bimbingan selama proses penulisan tesis ini. Terimakasih saya kepada :

1. Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M selaku Rektor Universitas Narotama
2. Dr. Rusdnianto Sesung, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama sekaligus dosen pembimbing saya.
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama
4. Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H selaku Ketua Dewan Tesis Universitas Narotama
5. Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H selaku Sekretaris Dewan Tesis Universitas Narotama
6. Para Staff dan Jajaran Fakultas Hukum Program Pendidikan Magister Kenotariatan Universitas Narotama

7. Teruntuk orang tua saya tercinta yang selalu menjadi garda terdepan untuk saya Dani Darmawan dan Harijeni, S.H., M.Kn. Terimakasih atas doa yang tiada henti atas dukungannya untuk dapat menyelesaikan studi saya ini.

8. Teruntuk isteri saya tercinta yang selalu menjadi support hidup saya Fina Rizqia, S.E. Terimakasih atas doa yang tiada henti atas dukungannya untuk dapat menyelesaikan studi saya ini.

9. Untuk Adik saya Alvian Darmawan dan Alvareza Darmawan, terimakasih atas dukungannya.

10. Serta untuk anak saya Svarga Achmad Darmawan dan Sabian Abidzar Darmawan , terimakasih atas dukungannya.

11. Untuk Elinda Rizky Putri, S.H., M.Kn, Ula Arnita Octavia, S.H., M.Kn, Dio Furniady, S.H, Miftahul Ibad, S.H, Livia Suha Putri, S.H., M.Kn, M. Rifqi Afridiansyah, S.H, Reza Refaldi, S.H, Kerismon, S.H, terimakasih untuk dukungannya kepada saya secara personal.

Penulis menyadari sebagai karya manusia sudah tentu tulisan ini jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran guna menyempurnakan tesis ini.

Surabaya, 21 Juli 2025

Penulis,

ALDIO DARMAWAN

NIM : 12223038

RINGKASAN

PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TEMPAT TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA MENJADI HAK MILIK

Tesis ini mengkaji perubahan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik atas tanah rumah tempat tinggal yang telah habis masa berlakunya. HGB merupakan hak atas tanah yang diberikan untuk jangka waktu tertentu dan banyak digunakan oleh masyarakat, terutama dalam pembangunan rumah tinggal. Namun, setelah jangka waktu berakhir, tanah tersebut kembali menjadi tanah negara kecuali dilakukan perpanjangan atau permohonan perubahan status. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual, serta bertujuan untuk menganalisis kriteria dan keabsahan perubahan HGB menjadi Hak Milik. Perubahan tersebut dimungkinkan berdasarkan ketentuan dalam UUPA, PP Nomor 18 Tahun 2021, serta Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa warga negara Indonesia yang menempati tanah HGB untuk rumah tinggal berhak mengajukan permohonan perubahan status menjadi Hak Milik sepanjang memenuhi persyaratan hukum dan administratif. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap hak atas tempat tinggal serta upaya pemerintah dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji kriteria dan keabsahan perubahan Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah untuk rumah tempat tinggal yang telah berakhir jangka waktunya menjadi Hak Milik. Perubahan tersebut berlandaskan pada berbagai peraturan pertanahan yang memungkinkan bekas pemegang HGB untuk memperoleh prioritas dalam pengajuan hak milik, sepanjang persyaratan formal dan materiil terpenuhi. Fokus penelitian ini adalah menganalisis syarat-syarat hukum, administratif, serta perlindungan hukum bagi warga negara Indonesia atas rumah tempat tinggal yang didirikan di atas tanah eks-HGB. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Penelitian ini menekankan pada pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hak konstitusional warga negara dalam memperoleh tempat tinggal yang layak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun HGB bersifat sementara, pengaturannya memungkinkan konversi menjadi Hak Milik dengan prosedur yang telah ditetapkan, guna mencegah timbulnya sengketa dan konflik agraria.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Rumah Tempat Tinggal, Kepastian Hukum, Pertanahan.

ABSTRACT

This study examines the criteria and legal validity of converting the Right to Build (Hak Guna Bangunan/HGB) over land used for residential purposes, whose term has expired, into Ownership Rights (Hak Milik). The conversion is based on various land regulations that allow former HGB holders to obtain priority in applying for ownership rights, provided that formal and material requirements are fulfilled. The focus of this research is to analyze the legal and administrative requirements, as well as legal protection for Indonesian citizens who reside in houses built on former HGB land. The research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches. It emphasizes the importance of legal certainty and the protection of citizens' constitutional rights to adequate housing. The findings show that although HGB is a temporary land right, its regulation allows for conversion into Ownership Rights through established procedures, in order to prevent potential disputes and land conflicts.

Keywords: Right to Build, Ownership Rights, Residential House, Legal Certainty, Land Affairs.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSYARATAN GELAR.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	vii
MOTTO.....	xxiii
KATA PENGANTAR.....	xxiv
RINGKASAN.....	xxvi
ABSTRAK.....	xxvii
<i>ABSTRACT</i>	xxviii
DAFTAR ISI.....	xxix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	13
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	13
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	13
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	14
1.4 Orisinalitas Penelitian.....	14

1.5 Tinjauan Pustaka	17
1.6 Metode Penelitian	22
1.6.1 Tipe Penelitian	22
1.6.2. Pendekatan Masalah (Approach)	22
1. 6.3 Sumber Bahan Hukum (<i>legal sources</i>)	25
1.6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	27
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	28
1.7 Sistematika Penulisan	29
 BAB II	 32
 KRITERIA PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA MENJADI HAK MILIK	 32
2.1 Tinjauan Hak Guna Bangunan Dan Hak Milik	33
2.2 Hak Guna Bangunan Yang Dapat Diubah Menjadi Hak Milik	53
2.3 Permohonan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Diatas Hak Guna Bangunan	56
2.4 Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Pada Tanah Hak Guna Bangunan	63
 BAB III	 71
 KEABSAHAN PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK RUMAH TINGGAL YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA MENJADI HAK MILIK	 71
3.1 Hak Guna Bangunan Yang Masih dan Sudah Habis Masa Berlakunya	72
3.2 Kewenangan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	83
3.3 Akibat Hukum Apabila Hak Guna Bangunan Tidak Diperpanjang/Tidak Diperbaharui/Ditingkatkan	96

3.4 Upaya Hukum Terhadap Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya	105
BAB IV	118
PENUTUP	118
4. 1 Kesimpulan	118
4.2 Saran	119
DAFTAR PUSTAKA.....	120

