

**PROSEDUR PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI
KEMENTRIAN ANGRARIA TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA DUMAI**

EXECUTIVE SUMMARY



OLEH:

Nadia Najwa Evra

2210012111189

BAGIAN HUKUM TATA NEGARA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
KOTA PADANG**

2026

No.Reg:09/Skripsi/HTN/FH/III-2026



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMERY

No. Reg : 09/Skripsi/HTN/FH/III-2026

Nama : Nadia Najwa Evra
Nomor : 2210012111189
Bagian : Hukum Tata Negara
Judul Skripsi : **Prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di
Kementrian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota
Dumai**

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing untuk di *upload* ke *website*.

Dr. Maiyestati, S.H., M.H (Pembimbing)

THE PROCEDURE FOR CONVERTING BUILDING USE RIGHTS INTO OWNERSHIP RIGHTS AT THE MINISTRY OF AGRARIAN AFFAIRS AND SPATIAL PLANNING/NATIONAL LAND AGENCY IN DUMAI CITY

Nadia Najwa Evra, Dr. Maiyestati S.H., M.H¹.

¹Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta²

Email : evranajwa26@gmail.com

ABSTRACT

The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) is a government institution authorized to regulate land services in Indonesia. ATR/BPN of Dumai City plays an important role in the process of changing the legal status of land rights, one of which is the conversion of Building Use Rights into Ownership Rights as a form of increasing legal certainty over community land. The research problems in this study are: 1) How is the procedure for converting Building Use Rights into Ownership Rights at ATR/BPN Dumai City? 2) What obstacles are faced by landowners holding HGB in the procedure of converting HGB into HM in Dumai City? 3) What efforts are made by ATR/BPN Dumai City and landowners holding HGB in carrying out this procedure? this research uses a sociological juridical approach with primary and secondary data sources, which are analyzed qualitatively. The results of the study indicate that: 1) The procedure for converting HGB into HM at ATR/BPN Dumai City is carried out in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation Number 18 of 2021. 2) The obstacles faced by ATR/BPN Dumai City is community rejection of designated zoning areas. Meanwhile, the obstacles faced by the community include a lack of understanding of administrative 3) The efforts made by ATR/BPN Dumai City include administrative assistance to the community. Meanwhile, the community makes efforts utilizing electronic services to accelerate the process.

Keywords: Agrarian Law (UUPA), Conversion Procedure, Building Use Rights, Ownership Rights, ATR/BPN.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan lembaga yang memiliki upaya strategis dalam memberikan perlindungan hukum bagi kepemilikan sertifikat hak atas tanah, hal ini menjadi sangat penting juga karena berkaitan dengan legalisasi tanah yang dimiliki dan berkaitan dengan kepemilikan harta seseorang. Pentingnya pengetahuan tentang perubahan status hak tanah ini menjadi perhatian utama bagi masyarakat, terutama mereka yang memiliki tanah dengan status Hak Guna

Bangunan di Kota Dumai. Hal ini penting untuk menghindari potensi masalah hukum di masa depan, serta untuk memastikan bahwa setiap perubahan status hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku .

Salah satu cara mencegah agar permasalahan tersebut tidak menjadi beban bagi masyarakat yaitu dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis melakukan penelitian dengan judul **“PROSEDUR**

¹ Maiyestati, 2023, *Hukum Agraria*, LPPM

PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI KEMETRIAN AGRARIA TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DUMAI

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik di kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Dumai?
2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi masyarakat Pemilik Tanah Hak Guna Bangunan dalam prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan di Kota Dumai?
3. Apa saja upaya-upaya yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat pemilik tanah Hak Guna Bangunan di Kota Dumai dalam prosedur perubahan Hak Guna Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Dumai .
2. Untuk menganalisis kendala kendala yang dihadapi Masyarakat Pemilik Tanah Hak Guna Bangunan dalam prosedur perubahn Hak Guna Bangunan di Kota Dumai.
3. Untuk menganalisis upaya-upaya yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Dumai dan Masyarakat pemohon Hak Guna Bangunan di Kota Dumai dalam prosedur Perubahan Status Hukum Tanah Hak Guna Bangunan.

II. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis Sumber Data penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder Teknik Pengumpulan Data Wawancara (semi terstruktur) dan studi dokumen Analisis Data

Menggunakan Pendekatan Kualitatif.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Prosedur Pendaftaran Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di BPN/ATR Kota Dumai

1. Mendatangi Kantor BPN Pertanahan;
2. Mengajukan Permohonan;
3. Menyerahkan berkas permohonan kepada petugas BPN;
4. Melakukan pembayaran anggaran sebesar Rp. 50,000,00;
5. vertifikasi bidang tanah;
6. Petugas melakukan survey lapangan;
7. BPN menerbitkan sertifikat hak milik.

B. Kendala yang dihadapi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Dumai dan masyarakat Pemilik Tanah Hak Guna Bangunan dalam prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan di Kota Dumai

Kendala-kendala yang dihadapi BPN:

1. Perubahan Tata Ruang menjadi kawasan kehutanan
 2. pemilik tanah yang mengubah batas tanah secara sepihak tanpa melaporkan kepada BPN
 3. Penolakan Masyarakat terhadap Penetapan Kawasan
- Kendala yang dihadapi masyarakat adalah:
1. kelengkapan dan penyesuaian dokumen administrasi.
 2. kurangnya Pemahaman terhadap Tahapan prosedur perubahan
 3. kurangnya informasi yang jelas mengenai alur pengurusan.

C. Upaya yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Dumai dan masyarakat Pemilik Tanah Hak Guna Bangunan dalam prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan di Kota Dumai

1. Upaya yang dilakukan BPN Melakukan sosialisai sat-set (Satu hari satu

sertifikat), Penguatan Sistem Administrasi dan Digitalisasi dan Peningkatan Pemahaman masyarakat

2. Upaya yang dilakukan Masyarakat yaitu melengkapi seluruh persyaratan administratif yang ditetapkan BPN, dan memanfaatkan inovasi yang disediakan.

IV. PENUTUP

A. Simpulan

1. Proses perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dilakukan dengan mengajukan permohonan ke ATR/BPN dengan melengkapi persyaratan.
2. Kendala yang dihadapi perubahan tata ruang, perubahan batas sepihak, penolakan masyarakat, ketidaklengkapan dokumen, serta kurangnya pemahaman dan informasi masyarakat mengenai prosedur.
3. Upaya yang dilakukan meliputi sosialisasi, peningkatan pemahaman masyarakat, penguatan administrasi dan digitalisasi, serta upaya masyarakat melengkapi persyaratan, berkonsultasi dengan petugas BPN, dan memanfaatkan layanan yang disediakan.

B. Saran

1. Kepada BPN Kota Dumai diharapkan dapat terus meningkatkan kegiatan sosialisasi
2. kepada masyarakat diharapkan agar lebih proaktif dalam memahami status hukum tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku – Buku

Maiyestati, 2023, Hukum Agraria LPPM, Universitas Bung Hatta, Padang.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan

Pendaftaran Tanah.

C. Sumber lain

Ida Ayu Ari Maharani, 2023, Perubahan Status Hak Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, Jurnal Kerta Negara, Vol 11.

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Ibu **Dr Maiyestati, S.H., M.H** sebagai Dosen Pembimbing.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Ibu Dr. Sanidjar Pebrihriati R, S.H., M.H
3. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Bapak Dr. Suamperi S.H., M.H.
4. Ketua Bagian HTN, Bapak Helmi Chandra SY, S.H., M.H
5. Penasehat Akademik Penulis, Ibu Dr Elyana Novira S.H., M.H
6. Kepada para pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.