

**PROSEDUR PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK  
MILIK DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL KOTA DUMAI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna*

*Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



**OLEH :**

**NADIA NAJWA EVRA**

**2210012111189**

**BAGIAN HUKUM TATA NEGARA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**2026**

**UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN SKRIPSI**

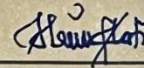
No. Reg : 09/Skripsi/HTN/FH/III-2026

Nama : Nadia Najwa Evra  
NPM : 2210012111189  
Program Kekhususan : HUKUM TATA NEGARA  
Judul Skripsi : PROSEDUR PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK DI KEMENTERIAN AGRARIA  
TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA  
DUMAI

Telah disetujui pada Hari **Kamis** Tanggal **Lima Bulan Februari** Tahun **Dua Ribu Dua  
Puluh Enam** untuk dipertahankan dihadapan Penguji

**Dr. Mayestati S.H., M.H**

(Pembimbing)



**Mengetahui :**

**Ketua Bagian  
Hukum Tata Negara**

(Helmi Chandra SY, S.H., M.H)



**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta**

(Dr. Sanidjar Pebrihariati R, S.H., M.H)



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN SKRIPSI**

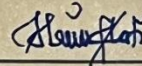
No. Reg : 09/Skripsi/HTN/FH/III-2026

Nama : Nadia Najwa Evra  
NPM : 2210012111189  
Program Kekhususan : HUKUM TATA NEGARA  
Judul Skripsi : PROSEDUR PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK DI KEMENTRIAN AGRARIA  
TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA  
DUMAI

Telah disetujui pada Hari **Kamis** Tanggal **Lima Bulan Februari** Tahun **Dua Ribu Dua  
Puluh Enam** untuk dipertahankan dihadapan Penguji


**Dr. Mayestati S.H., M.H**

(Pembimbing)



**Mengetahui :**

**Ketua Bagian  
Hukum Tata Negara**



(Helmi Chandra SY, S.H., M.H)

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta**



(Dr. Sanidjar Pebrihariati R, S.H., M.H)

**PROSEDUR PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK  
MILIK DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL KOTA DUMAI**

**Nadia Najwa Evra, Dr. Maiyestati S.H., M.H**  
**Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta**  
Email: [evranajwa26@gmail.com](mailto:evranajwa26@gmail.com)

**ABSTRAK**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan lembaga pemerintah yang berwenang dalam pengaturan dan pelayanan pertanahan di Indonesia. ATR/BPN Kota Dumai berperan penting dalam proses perubahan status hukum tanah, salah satunya perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagai bentuk peningkatan kepastian hukum atas tanah masyarakat. Rumusan masalah penelitian ini adalah: 1) Bagaimana prosedur perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di ATR/BPN Kota Dumai? 2) Apa saja kendala-kendala yang dihadapi masyarakat pemilik tanah HGB dalam prosedur perubahan HGB menjadi HM di Kota Dumai? 3) Apa saja upaya yang dilakukan oleh ATR/BPN Kota Dumai dan masyarakat pemilik tanah HGB dalam prosedur perubahan tersebut? jenis penelitian adalah yuridis sosiologis dengan sumber data primer dan sekunder serta dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Prosedur perubahan HGB menjadi HM di ATR/BPN Kota Dumai dilakukan sesuai ketentuan UUPA, PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah. Prosedur pelayanan di ATR/BPN berlangsung efektif dengan standar waktu  $\pm 5$  hari kerja melalui tahapan pendaftaran permohonan, melengkapi berkas, validasi data yuridis dan fisik, dan penerbitan keputusan perubahan hak. 2) Kendala yang dihadapi ATR/BPN Kota Dumai berupa berubahnya Tata Ruang Kawasan, Perubahan Batas Sepihak oleh Masyarakat, dan Penolakan Masyarakat terhadap Penetapan Kawasan. Sementara Kendala-Kendala yang dihadapi masyarakat meliputi kurangnya pemahaman terhadap syarat administratif sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, serta hambatan kelengkapan dokumen seperti Persetujuan Bangunan Gedung, riwayat atas hak, dan kesesuaian identitas kepemilikan. 3) Upaya yang dilakukan ATR/BPN Kota Dumai berupa sosialisasi, inovasi pelayanan berbasis digital, serta pendampingan administrasi kepada masyarakat. Sementara masyarakat melakukan upaya pelengkapan dokumen, konsultasi langsung, dan pemanfaatan pelayanan elektronik guna mempercepat proses perubahan hak.

**Kata Kunci: UUPA, Prosedur Perubahan, Hak Guna Bangunan, Hak Milik, ATR/BPN.**

## KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ سُبْحَانَ

Asalammualaikum wr. wb. Allhamdulillah segala puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, dan hidayah-nya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik, tak lupa Shalawat beriringan salam penulis kirimkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, yang telah menjadi teladan umat manusia. Penulis bersyukur akhirnya dapat menyelesaikan karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul “**PROSEDUR PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MIIK DI KEMENTRIAN AGRARIA/TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DUMAI**”. Penulisan skripsi ini dilakukan dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian tingkat sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta.

Dalam penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapat bantuan serta bimbingan dan dorongan moril maupun materil dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada Ibu **Dr. Maiyestati S.H, M.H.** Selaku Dosen yang telah banyak meluangkan waktu, membantu, dan memberikan nasehat maupun saran agar penulis skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Banyak pihak yang telah memberikan dukungan dalam penyusunan skripsi ini maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Diana Kartika, Rektor Universitas Bung Hatta.
2. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati, R. S.H., M.H, Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.

3. Bapak Dr. Suamperi S.H., M.H, Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, dan selaku Penasehat Akademik Penulis.
4. Bapak Helmy Chandra SY, S.H., M.H, Ketua Bagian Hukum Tata Negara.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
6. Seluruh Tenaga Kependidikan dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
7. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua penulis yaitu Elvis Hendri dan Daira Muthia atas segala doa yang, kasih sayang yang tulus, kesabaran, perhatian, dan dukungan moral maupun materi. Terimakasih karena telah menjadi penyemangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Terimakasih kepada kedua adik penulis yaitu Nidya Naysa dan Nidhiva Nayla, yang telah memberi semangat dan rasa ceria sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan semangat dan tekad yang kuat.
9. Kepada seluruh sahabat dan teman baik saya Fawza Hanifa, Niessa Saffira, Agung Rui, dan Anggun Indriyati yang telah memberi semangat dan dukungan dalam penulisan skripsi ini. Kehadiran kalian akan selalu penulis kenang sebagai cerita indah, hari ini dan selamanya

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna dikarenakan keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Maka dengan segala kerendahan hati penulis sangat menghargai kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak sebagai usaha penyempurnaan kearah

yang lebih baik lagi. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dan berguna bagi kita semua.

Padang, 4 Februari 2026

Nadia Najwa Evra

2210012111189

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I 1</b>	
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A.Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
B.Rumusan Masalah.....	7
D.Metode Penelitian.....	8
<b>BAB II .....</b>	<b>11</b>
<b>Tinjauan Pustaka .....</b>	<b>11</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Prosedur.....</b>	<b>11</b>
1. Pengertian Prosedur Secara Umum.....	11
2. Jenis Prosedur secara umum .....	11
<b>B.Tinjauan Tentang Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....</b>	<b>12</b>
1. Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik .....	12
2. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis .....	15
<b>C.Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan .....</b>	<b>18</b>
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	18
2. Asal Tanah Hak Guna Bangunan.....	20
3. Subjek Hak Guna Bangunan.....	21
4. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	22
<b>D.Tinjauan Umum Tentang Hak Milik.....</b>	<b>25</b>
1. Pengertian Hak Milik.....	25
2. Subjek Hak Milik.....	27
3. Cara – cara terjadinya Hak Milik.....	28
<b>E. Tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).....</b>	<b>30</b>
1. Pengertian dan wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	30
2. Peranan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. ....	32
<b>BAB III.....</b>	<b>36</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>36</b>
A.Gambaran Umum Kantor Kementerian Agraria/Tata Ruang Badan Pertanahan Kota Dumai.....	36
B.Prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Dumai.....	41

C.Kendala-Kendala Yang Dihadapi Masyarakat Kota Dumai Dalam melakukan Prosedur Konversi Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kemntrian Agraria danTata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Dumai .....	52
D.Upaya-Upaya Yang Dilakukan oleh Kementrian Agraria/Tata Ruang Badan Pertanahan Kota Dumai dan Masyarakat Pemilik Tanah Hak Guna Bangunan di Kota Dumai Dalam Prosedur Perubahan Status Hukum Tanah Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik56	
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>54</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>54</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>55</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>56</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>57</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945". Tanah mempunyai peran penting dalam kehidupan manusia, terutama pemilik tanah dan pemerintah, bagipemilik tanah tanah merupakan tempat tinggal dan sumber penghasilan. Bagi Pemerintah tanah merupakan sarana untuk melaksanakan pembangunan.<sup>1</sup>

Sebagai Karunia dari Tuhan yang Maha Esa sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup rakyat indonesia sehingga dalam hal ini peran koordinasi antar campur tangan negara dengan rakyat Indonesia haruslah dilakukan secara nyata dan diberikan secara adil bagi keperluan rakyat itu sendiri hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan "Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Konsep hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria telah membagi hak-hak atas tanah, meliputi hak atas tanah primer, yaitu hak atas

---

<sup>1</sup> Maria Hutapea, 2023, Penerapan Prinsip Layak dan Adil dalam Pemberian Ganti Kerugian di Indonesia (Studi Kasus Kota Dumai, Provinsi Riau), *Jurnal Hukum HAM Wara Sains*, Vol 2, Yogyakarta, hlm 2.

tanah yang dikuasai dan dimiliki secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai jangka waktu lama dan bisa berpindahtangan atau dialihkan melalui jual beli, hibah, atau waris kepada orang lain dan ahli warisnya. Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa terdapat hak atas tanah yang sifatnya primer yaitu Hak Guna Bangunan.

Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 Ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa "Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan terhadap tanah yang bukan menjadi miliknya sendiri/pribadi dan memiliki batas waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan yang dapat memiliki HGB menurut Pasal 36 Ayat (1) UUPA yaitu Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum positif di Indonesia dan bertempat tinggal/menduduki wilayah di Indonesia<sup>2</sup>

Demi meningkatkan untuk menjunjung kesejahteraan dan ketentraman masyarakat agar terciptanya suatu keadilan terutama bagi pemegang HGB pemerintah mengeluarkan KEPMEN Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Peraturan tersebut dipakai sebagai dasar dan pedoman selain peraturan perundang-undangan yang lain yang berkaitan dengan peningkatan HGB menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

---

<sup>2</sup> Muhamad Agung Laksono, 2023, Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Yurijaya *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol 5, hlm 41

Namun meskipun banyak masyarakat yang memiliki tanah dengan status HGB, masyarakat seringkali belum memahami prosedur dan syarat-syarat yang diperlukan untuk melakukan perubahan status menjadi HM. Hal ini seringkali menimbulkan kebingungan dan ketidakpastian, baik dari segi proses hukum yang harus dilalui maupun biaya dan waktu yang dibutuhkan. Selain itu, kurangnya pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perubahan status tanah ini membuat masyarakat takut atau ragu untuk mengajukan permohonan perubahan status tanah mereka<sup>3</sup>

Meningkatnya akan kebutuhan mengakibatkan pemegang Hak Guna Bangunan perlu meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik, khususnya hak atas tanah untuk rumah tinggal. Secara yuridis, menurut Undang-undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hak milik atas tanah bersifat turun-temurun dan memiliki status hukum yang paling kuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah termasuk Hak Guna Bangunan, karena legalitas Hak Guna Bangunan hanya memiliki bangunannya saja. Sedangkan tanahnya masih menjadi milik Negara, dan tanahnya tidak bisa digunakan atau dimanfaatkan secara bebas tanpa izin.

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 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa "Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun

---

<sup>3</sup> Ida Ayu Ari Maharani, 2023, Perubahan Status Hak Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, *Jurnal Kerta Negara*, Vol 11, hlm 185.

melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya

dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”<sup>4</sup>

Untuk mendapatkan hak milik tanah maka perlu dilakukannya pendaftaran tanah. Berkaitan dengan pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan, maka pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang “*urgent*”. Pendaftaran tanah mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran haknya. Karena tanah merupakan hal yang penting bagi kehidupan masyarakat tentunya dibutuhkan pendaftaran tanah serta penyertifikat tanah yang berfungsi sebagai kepastian hukum bagi para pihak terkait agraria suatu saat timbulnya permasalahan atau persengketaan, sertifikat itu dapat menjadi alat bukti fisik yang jelas bahwa hak milik tanah tersebut benar merupakan milik perseorangan atau kelompok yang memiliki sertifikat tersebut.<sup>5</sup>

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan perkembangan zaman, bertambahnya penduduk, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai kepentingan. Ketimpangan penguasaan tanah, secara umum dimulai dengan pemberian izin atau hak pemanfaatan oleh pejabat publik yang akan pemabatasan terhadap sekelompok masyarakat dari

---

<sup>4</sup> Yolanda Claesa, 2022, Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Di Kecamatan/Maro Sebo, *Mendapo Jurnal of Administration Law*, Vol 3, hlm 103

<sup>5</sup> Mustari Efendi, 2025, Analisis Hukum Penyelesaian sengketa milik atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, *Journal Scientific of Mandalika*, VOL 6, hlm 1.

tanah. Konflik Agraria yang dimaksud dimulai dengan keluarnya surat keputusan pejabat publik, Kepala Badan Pertanahan Nasional, Gubernur, yang memberi izin atas suatu tanah.<sup>6</sup>

Pemberian HGB berupa atau dalam bentuk sertifikat yang memiliki batas waktu yakni paling lama 30 (tiga puluh) tahun, yang berlaku sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, paling lama 20 (dua puluh) tahun dan masih dapat diperbaharui, hal ini tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur mengenai status tanah setelah Hak Guna Bangunan daluwarsa atau habis masa berlakunya suatu hak khususnya tanah. Maka dari itu sejatinya HGB (Hak Guna Bangunan) merupakan hak yang terbatas dalam artian pemerintah memberikan tanah atas dasar badan hukum dan berdasarkan jangka waktu. Jangka waktu yang cenderung sedikit ini lah yang sering menimbulkan permasalahan.

Kurun waktu dalam HGB yang habis yakni sudah daluwarsa, maka tanah tersebut akan kembali menjadi hak tau milik pemerintah. HGB yang sudah dalam masa daluwarsa bisa ditingkatkan statusnya menjadi HM atas tanah, karena mengingat prioritas hak seseorang dalam keperdataan yakni sebagai bekas pemegang hak. Hak Milik atas tanah atau HM ialah hak atas tanah yang berkelanjutan memiliki sifat yang kuat karena mudah dipertahankan dan hak milik tidak mudah dihapuskan

Namun seringkali seseorang masih sangat acuh atas status yang dimiliki tanah yang ditinggalinya sehingga tanpa ia sadari hak guna bangunan pada tanah telah tersebut telah daluwarsa selama bertahun tahun. Maka dari

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 32.

itu untuk dapat tetap bertempat tinggal di tanah tersebut harus melakukan perubahan khususnya hak atas tanah dari HGB berubah menjadi HM atas tanah. Didalam proses peningkatan dari HGB menjadi HM atas tanah dilakukan di kantor pertanahan atau sebut sebagai Badan Pertanahan Nasional atau BPN. tentu saja dilakukan berdasarkan standar pelayanan dan pengaturan pertanahan atau sering disingkat dengan SP.<sup>7</sup>

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan lembaga pemerintah yang berwenang dalam pengaturan dan pelayanan pertanahan di Indonesia. Badan Pertanahan Nasional 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.<sup>8</sup>

Pentingnya pengetahuan tentang perubahan status hak tanah ini seharusnya menjadi perhatian utama bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat yang memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan di Kota Dumai. Masyarakat yang memahami hak-haknya, prosedur yang tepat, serta konsekuensi hukum dari setiap tindakan yang mereka ambil, tentu akan lebih bijak dalam membuat keputusan terkait hak atas tanah mereka. 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

---

<sup>7</sup> Ida Ayu Ari Maharani, Perubahan Status Hak Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, 2023, Jurnal Kerta Negara, Vol 11, hlm 185

<sup>8</sup> Anita Kamilah, 2025, Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Overlapping, *Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*, Vol 5, hlm 4.

Berdasarkan kondisi fakta tersebut, diperlukan penelitian yang mengkaji secara mendalam mengenai prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Dumai, guna mengetahui bagaimana pelaksanaan prosedur di lapangan, kendala yang dihadapi, serta upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan pada prosedur perubahan hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Berdasarkan latar belakang, penulis telah melakukan penelitian dengan judul **“PROSEDUR PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN 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 Gunaan 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.

#### D. Metode Penelitian

##### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah jenis penilitian yuridis sosiologis. Penelitian hukum sosiologis adalah penelitian hukum yang datanya di peroleh dari data primer atau data yang di peroleh langsung dari masyarakat.<sup>9</sup>

##### 2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan kedua Data Primer dan sekunder, sehingga yang menjadi sumber data utama dalam penelitian ini adalah:

###### a. Data Primer

Data Primer adalah Data yang berasal dari sumber asli atau sumber pertama, yang dikumpulkan peneliti untuk menjawab

---

<sup>9</sup> Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang, hlm 23.

fenomena yang terjadi dalam penelitian secara langsung di lapangan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh melalui studi dengan cara membaca, mempelajari, dan memahami melalui media lain yang bersumber dari dokumen. Dimana didalam penelitian ini yaitu Undang-Undang, Peraturan dalam Kuhperdata, dan hasil peneltian dan karya dari kalangan hukum dan sumber lainnya.

Sumber Data Sekunder dari penelitian ini yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
  - c) KEPMEN Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
  - d) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021tentang Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunfer yang di gunakan berupa buku–buku, karya ilmiah maupun artikel yang berhubungan langsung dengan objek yang di kajian.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum

sekunder seperti kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan lain – lain.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Studi Dokumen

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan melalui Bahan bahan Perpustakaan Universitas Bung Hatta, seperti dokumen resmi, buku- buku, jurnal dan Peraturan Perundang – Undangan.

#### b. Wawancara

Jenis wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara). Wawancara akan dilakukan penulis dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Dan beberapa Masyarakat pemilik tanah hak guna bangunan di Kota Dumai.<sup>10</sup>

### 4. Analisis Data

Analisis Data didapatkan secara kualitatif dengan jenis kajian pustaka dengan mengumpulkan, mempelajari, dan mengevaluasi berbagai referensi terkait teknik analisis data kualitatif. Analisis kualitatif adalah data yang muncul berwujud kata- kata dan bukan rangkaian angka.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 60

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 81