

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN  
YANG BERASAL DARI TANAH NEGARA  
YANG HABIS MASA BERLAKUNYA**

**SKRIPSI**



Oleh :

**KUSNUL KOTIMAH**

**NIM : 2019010033**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS GRESIK**

**2023**

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN  
YANG BERASAL DARI TANAH NEGARA  
YANG HABIS MASA BERLAKUNYA**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Gresik**



Oleh :

**KUSNUL KOTIMAH**

**NIM : 2019010033**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS GRESIK  
2023**

## PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

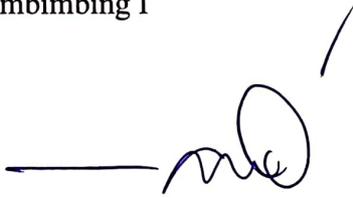
Judul Skripsi : **KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG  
BERASAL DARI TANAH NEGARA YANG HABIS  
MASA BERLAKUNYA**

NAMA : KUSNUL KOTIMAH

NIM : 2019010033

Telah selesai dilakukan bimbingan dan dinyatakan layak dan memenuhi syarat dan menyetujui untuk di Uji pada tim Penguji Tugas Akhir pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik

Pembimbing I



**Dr. H. SUYANTO, S.H., M.H., M.Kn.**  
NIPY: 107102020120030

Gresik, 08 Juni 2023

Pembimbing II



**ARKISMAN, S.H., M.H.**  
NIPY: 107102019890015

Mengetahui,  
Ketua Program Studi,



**DARA PUSPITASARI, S.H., M.H.**  
NIPY:107102020210472



**BERITA ACARA BIMBINGAN**

1. Nama Mahasiswa : KUSNUL KOTIMAH
2. NIM : 2019010033
3. Fakultas : HUKUM
4. Program Studi : ILMU HUKUM
5. Program Pendidikan : Strata 1 (S-1)
6. Judul Skripsi : KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI TANAH NEGARA YANG HABIS MASA BERLAKUNYA
7. Dosen Pembimbing I : Dr. H. SUYANTO, S.H., M.H., M.Kn.
8. Dosen Pembimbing II : ARKISMAN, S.H., M.H.
9. Konsultasi :

Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf Pembimbing I	Paraf Pembimbing II
14-11-2022	KONSULTASI JUDUL		
20-12-2022	RUMUSAN MASALAH		
30-12-2022	SISTEMATIKA PENULISAN		
31-12-2022	PERBAIKAN SISTEMATIKA		
13-03-2023	KONSULTASI BAB II		
22-05-2023	PERBAIKAN BAB II & KONSULTASI BAB III		
07-06-2023	PERBAIKAN BAB IV		
08-06-2023	PERBAIKAN JUDUL		

10. Bimbingan telah selesai pada : 08 Juni 2023
11. Telah memenuhi syarat ujian yang akan dilaksanakan pada : 20 Juni 2023
12. Hari/Tanggal : Selasa, 20 Juni 2023

Dosen Pembimbing I

**Dr. H. SUYANTO, S.H., M.H., M.Kn.**  
NIPY. 107102020120030

Gresik, 08 Juni 2023

Dosen Pembimbing II

**ARKISMAN, S.H., M.H.**  
NIPY. 107102019890015

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

**Dara Puspitasari, S.H., M.H.**  
NIPY. 107102020210472

**PENGESAHAN TIM PENGUJI**

Judul Skripsi : **KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG  
BERASAL DARI TANAH NEGARA YANG HABIS  
MASA BERLAKUNYA**

NAMA : KUSNUL KOTIMAH

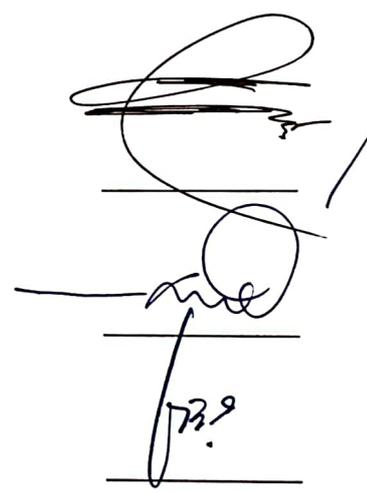
NIM : 2019010033

Telah dipertahankan/diuji dihadapan tim Penguji Tugas Akhir Program Studi  
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik

Pada tanggal : 20 Juni 2023

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS GRESIK  
TIM PENGUJI :**

1. Moh. Nasichin, S.H., M.H.  
NIPY: 107102019850009  
Ketua
2. Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn.  
NIPY: 107102020120030  
Anggota
3. Dwi Wachidiyah N., S.H., M.H.  
NIPY: 107102019950020  
Anggota



Mengetahui,  
Dekan,



**Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.**

NIPY:107102020070040

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : KUSNUL KOTIMAH  
NIM : 2019010033  
Alamat : VETERAN IXD.1, RT 002/RW 011, KELURAHAN  
SINGOSARI, KECAMATAN KEBOMAS, KABUPATEN  
GRESIK  
Fakultas : HUKUM  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Jenjang : S-1

Menyatakan bahwa Skripsi/Tugas Akhir yang saya buat dengan judul :  
KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERSTATUS HAK GUNA  
BANGUNAN YANG BERASAL DARI TANAH NEGARA YANG HABIS  
MASA BERLAKUNYA

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya di dalam naskah Skripsi/Tugas Akhir ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi/Tugas Akhir ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia Skripsi/Tugas Akhir ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh **DIBATALKAN**, serta diproses sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Gresik, 13 Juli 2023

Yang menyatakan,



KUSNUL KOTIMAH

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : KUSNUL KOTIMAH  
NIM : 2019010033  
Program Studi : Ilmu Hukum  
(S1) Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Gresik Hak Bebas Royalti Noneksklusif (non-exclusive royalty free right) atas skripsi saya yang berjudul :

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERSTATUS HAK GUNA  
BANGUNAN YANG BERASAL DARI TANAH NEGARA YANG HABIS  
MASA BERLAKUNYA**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti tersebut, Fakultas Hukum Universitas Gresik berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Gresik, 13 Juli 2023  
Yang menyatakan,



**KUSNUL KOTIMAH**  
NIM. 2019010033

## **HALAMAN MOTTO**

“Sukses adalah guru yang buruk. Sukses menggoda orang yang tekun berpikir  
bahwa mereka tidak bisa gagal.”

(Bill Gates)

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka  
mengubah keadaan diri mereka sendiri.”

(QS. Ar-Rad-11)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Syukur alhamdulillah saya ucapkan kepada Allah SWT karena dapat menyelesaikan tugas akhir penulisan skripsi ini.

Untuk yang pertama tugas akhir ini saya persembahkan kepada bapak dan ibu saya yang selalu memberikan doa restu dalam setiap perjalanan saya selama dari awal kuliah sampai pada akhir penulisan tugas akhir ini.

Kemudian untuk orang yang selalu berada disamping saya untuk menemani dan memberi dukungan setiap harinya, suamiku tersayang, Aji Suherman, S.T., terima kasih atas dukungan yang selalu kau berikan, atas motivasinya dalam menyelesaikan tugas akhir ini dan “kegupuhan” yang kau berikan agar tugas akhir ini dapat selesai tepat waktu. Dengan selesainya tugas akhir ini, merupakan bukti dari segala dukungan dan waktu yang kau berikan untuk memberiku semangat.

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini tanpa ada halangan. Atas berkat rahmat Allah Yang Maha Kuasa, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berstatus Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Negara Yang Habis Masa Berlakunya”** sehingga dapat diajukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Program Sarjana (S.1) dalam Ilmu Hukum Universitas Gresik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, arahan, bantuan, bimbingan dan motivasi dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa syukur dan terimakasih kepada :

1. Dr. Riski Dwi Prameswari, M.Kes. selaku Rektor Universitas Gresik;
2. Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn. selaku Wakil Rektor I Universitas Gresik dan juga sebagai Dosen Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama penulisan skripsi;
3. Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik;

4. Arkisman, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang juga telah banyak meluangkan waktu dan memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama penulisan skripsi;
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Gresik, atas jasanya memberikan banyak ilmu, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini;
6. Seluruh staff karyawan dan administrasi Fakultas Hukum Universitas Gresik, yang telah banyak membantu selama proses perkuliahan;
7. Orang tua dan suami tercinta yang selalu mendoakan, memotivasi dan memberi dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini;
8. Serta sahabat dan teman-teman yang mendukung terselesainya tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih, semoga penulisan skripsi ini berguna dan bermanfaat bagi pembaca khususnya bagi Program Ilmu Hukum Universitas Gresik.

Gresik, 13 Juli 2023

Penulis

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berstatus Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Negara Yang Habis Masa Berlakunya. Permasalahan yang dibahas pada penulisan penelitian ini adalah keabsahan peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang habis masa berlakunya dan status hukum tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang sudah habis masa berlakunya.

Hak atas tanah berstatus hak guna bangunan memiliki masa berlaku atau jangka waktu, untuk itu perlu diketahui bagaimana perlakuan terhadap masa berlaku hak guna bangunan tersebut. Metode pendekatan yang digunakan pada penulisan penelitian ini adalah menggunakan 3 (tiga) metode pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), dan Pendekatan Historis (*Historical Approach*).

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif (*normative legal research*) yang hal ini dapat dilihat dari ruang lingkup pembahasan. Teknik analisis bahan hukum disusun secara runtut kemudian ditelaah menggunakan penalaran logika yang sifatnya umum. Kemudian dilanjutkan ke penalaran logika khusus, yang akhirnya diperoleh kesimpulan untuk menjawab permasalahan pada penelitian ini yakni tentang keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Kata Kunci : Habis Masa Berlaku, Hak Guna Bangunan, Peralihan Hak.

## **ABSTRACT**

*This research is entitled The Validity of the Transfer of Land Rights with the Status of Building Use Rights Originating from State Land that has expired. The problems discussed in writing the research are the validity of the transfer of land rights, building use rights that have expired, and the legal status of building use rights land originating from expired state land.*

*Land rights with the status of building use rights have a validity period or period of time, for that it is necessary to know how the treatment of the validity period of the building use rights. The approach method used in writing this research is to use 3 (three) approach methods, namely the Statue Approach, the Conceptual Approach, and the Historical Approach.*

*This type of research is normative legal research which can be seen from the scope of discussion. Legal material analysis techniques are arranged in sequence and then examined using general logical reasoning. Then proceed to special logical reasoning, which finally obtained a conclusion to answer the problem in this study, namely about the validity of the transfer of land rights with the status of building use rights originating from expired state land. The technique of collecting legal materials is carried out through the collection of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials.*

*Keywords : building use rights, rights transition, timeout occurs.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN .....	iv
PENGESAHAN TIM PENGUJI .....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vii
SURAT KETERANGAN CEK PLAGIASI .....	viii
HALAMAN MOTTO .....	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	x
KATA PENGANTAR.....	xi
ABSTRAK.....	xiii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.5 Tinjauan Pustaka.....	12
1.5.1 Landasan Konseptual.....	12
1.5.1.1 Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah.....	12
1.5.1.2 Pengertian Hak Guna Bangunan .....	14
1.5.1.3 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	16
1.5.2 Landasan Yuridis .....	17
1.5.3 Landasaan Teori .....	18
1.5.4 Penelitian Terdahulu .....	20
1.6 Metode Penelitian.....	21
1.6.1 Jenis Penelitian .....	21
1.6.2 Metode Pendekatan.....	21
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	24
1.6.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	25
1.6.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	25
1.7 Sistematika Penulisan.....	26
<b>BAB II PERALIHAN HAK ATAS TANAH HAK GUNA.....</b>	<b>28</b>
<b>BANGUNAN.....</b>	
2.1 Jenis Peralihan Hak Atas Tanah.....	28
2.2 Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan.....	34
2.2.1 Apabila Habis Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.....	34
2.2.2 Pendaftaran Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan.....	36
2.3 Proses Peralihan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan.....	52
2.4 Keabsahan Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa.....	
Berlakunya.....	53

<b>BAB III STATUS HUKUM TANAH HAK GUNA BANGUNAN.....</b>	<b>54</b>
3.1 Hak Atas Tanah di Indonesia .....	54
3.2 Hak Guna Bangunan.....	56
3.3 Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	56
3.3.1 Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 .....	56
3.3.2 Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.....	57
3.3.3 Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan .....	58
Nomor 9 Tahun 1999 .....	58
3.4 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	70
3.5 Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	70
3.5.1 Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 .....	70
3.5.2 Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.....	71
3.6 Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	72
3.7 Status Hukum Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya .....	74
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>78</b>
4.1 Kesimpulan.....	78
4.2 Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	80
LAMPIRAN.....	83