

**KONVERSI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK PADA PENETAPAN HARTA PUSAKA
MENURUT KONSEP *AL-MILKIYYAH* DAN UU NO. 5 TAHUN 1960
(Studi Tentang Penerbitan APHB Pada Kantor Notaris Gita Melisa)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh

MUHAMMAD DHIAUL HAQ
NIM. 210102016

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
TAHUN 2025 M/1447 H**

**KONVERSI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK PADA PENETAPAN HARTA PUSAKA
MENURUT KONSEP *AL-MILKIYYAH* DAN UU NO. 5 TAHUN 1960
(Studi Tentang Penerbitan APHB Pada Kantor Notaris Gita Melisa)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Persyaratan Penulisan Skripsi
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Diajukan Oleh:

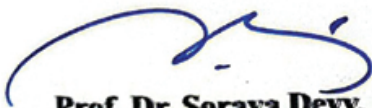
MUHAMMAD DHIAUL HAO
NIM. 210102016

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk diuji/di *munaqasyahkan* oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II


Prof. Dr. Soraya Devy, M.Ag.
NIP. 196701291994032003


Muhammad Iqbal, M.M.
NIP. 197005122014111001

**KONVERSI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
HAK MILIK PADA PENETAPAN HARTA PUSAKA
MENURUT KONSEP *AL-MILKIYYAH* DAN UU NO. 5 TAHUN 1960
(Studi Tentang Penerbitan APHB Pada Kantor Notaris Gita Melisa)**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai
Salah Satu Beban Studi program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

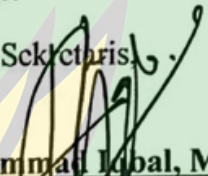
Pada Hari/Tanggal: Rabu, 22 Juli 2025 M
26 Muharram 1447 H

di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

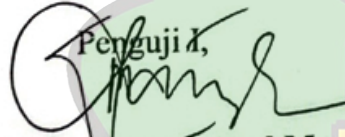
Ketua,


Prof. Dr. Soraya Devy, M.Ag.
NIP. 196701291994032003

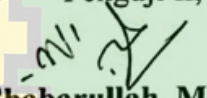
Sekretaris,


Muhammad Iqbal, M.M.
NIP. 197005122014111001

Penguji I,


Prof. Dr. H. Muhammad Maulana, M. Ag.
NIP. 197204261997031002

Penguji II,


Shabarullah, M.H.
NIP. 199312222020121011

A R - R A N I R Y

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh




Prof. Dr. Kamaruzzaman, M. Sh.
NIP. 197809172009121006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh

Telp: 0651-7552966 - Fax: 0651-7552966

Web: <http://www.ar-raniry.ac.id>

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Dhiaul Haq
NIM : 210102016
Jurusan : Hukum Ekomomi Syariah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Apabila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk di cabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 25 Juni 2025

Yang menyatakan



Muhammad Dhiaul Haq

ABSTRAK

Nama : Muhammad Dhiaul Haq
NIM : 210102016
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Penetapan Harta Pusaka Menurut Konsep *Al-Milkiyyah* dan UU No. 5 Tahun 1960 (Studi Tentang Penerbitan APHB Pada Kantor Notaris Gita Melisa)
Tanggal Sidang : 22 Juli 2025
Tebal Skripsi : 94 Halaman
Pembimbing I : Prof. Dr. Soraya Devy, M.Ag.
Pembimbing II : Muhammad Iqbal, M.M.
Kata Kunci : Konversi, hak guna bangunan, hak milik, harta pusaka, *al-milkiyyah*, UU No. 5 Tahun 1960, Aphb.

Konsep *al-milkiyyah* dalam fiqh muamalah merupakan prinsip fundamental dalam kepemilikan harta yang mengandung nilai moral, sosial, serta syar'i. Dalam praktik hukum agraria di Indonesia, konversi HGB menjadi Hak Milik merupakan bentuk aktualisasi dari prinsip kepemilikan yang lebih sempurna dan permanen. Permasalahan muncul dalam proses konversi, khususnya ketika properti merupakan bagian dari harta pusaka yang melibatkan banyak pihak. Proses ini tidak hanya menuntut kepastian hukum, tetapi juga kesesuaian dengan hukum syariah. Penelitian ini merumuskan tiga fokus utama: yaitu bagaimana ketentuan hukum konversi aset dalam upaya hukum penetapan harta pusaka, bagaimana kriteria yang ditetapkan dalam penilaian kelayakan konversi, serta bagaimana tinjauan konsep *al-milkiyyah* dan UUPA terhadap konversi. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan jenis penelitian kualitatif deskriptif. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak Kantor Notaris Gita Melisa serta dokumentasi legal terkait konversi. Pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis secara rinci prosedur hukum dan dinamika pelaksanaannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan hukum utama yang harus dipenuhi adalah kejelasan status kepemilikan tanah dan bangunan yang akan dikonversi, kriteria yang ditetapkan dalam penilaian kelayakan konversi yaitu status legal formal dari tanah HGB yang akan dikonversi, tinjauan konsep *al-milkiyyah* dan UUPA terhadap konversi yaitu konsep *al-milkiyyah* sebagai jaminan bahwa setiap langkah yang diambil adalah sah dan tidak melanggar ketentuan hukum yang ada. UUPA hadir sebagai manifestasi politik hukum agraria nasional yang mengakomodasi pluralisme hukum di Indonesia. Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan Proses konversi HGB menjadi Hak Milik pada penetapan harta pusaka seringkali terhambat oleh prosedur birokrasi yang rumit dan memakan waktu lama, bertentangan dengan semangat kemudahan (*taysir*) dalam konsep *al-milkiyyah* yang mendorong efisiensi dan kemudahan dalam peralihan hak.

KATA PENGANTAR



Segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. yang senantiasa memberikan rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Penetapan Harta Pusaka Menurut Konsep *Al-Milkiyyah* dan UU No. 5 Tahun 1960 (Studi Tentang Penerbitan APHB Pada Kantor Notaris Gita Melisa)”, dan tidak lupa juga shalawat beriringkan salam penulis haturkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW. beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah berjuang demi menegakkan ajaran Islam dipermukaan bumi serta telah memberikan suri tauladan yang baik melalui sunnahnya.

Skripsi ini dapat diselesaikan karena beberapa faktor. Banyak motivasi, inspirasi maupun dorongan yang telah diberikan dari berbagai pihak. Untuk itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat yang tinggi, dalam kesempatan ini saya mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Soraya Devy, M.Ag. selaku pembimbing I dan Bapak Muhammad Iqbal, M.M. selaku pembimbing II, yang telah banyak membantu, meluangkan waktunya dan memberikan bimbingan yang terbaik, sehingga skripsi ini bisa terselesaikan. Serta Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag. selaku dosen mata kuliah metodologi penelitian hukum yang telah mengarahkan penulis dari awal penelitian ini.
2. Bapak Prof. Dr. Kamaruzzaman, S.Ag., S.Mh selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum. Bapak Hasnul Arifin Melayu, S.Ag., M.A selaku Wadek I, Ibu Prof. Dr. Soraya Devy, M.Ag selaku Wadek II, dan Bapak Prof. Dr. Ali Abu Bakar, M.Ag. selaku Wadek III.
3. Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Bapak Dr. Iur Chairul Fahmi, M.A dan seluruh staf prodi Hukum Ekonomi Syari'ah. Serta

Kepada Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

4. Teristimewa dan setulus-tulusnya penulis persembahkan kepada kedua orangtua yang sangat berjasa dalam hidup penulis, yang sangat penulis cintai dan sayangi yang tak pernah tertandingi dan tergantikan Ayahanda Muhammad Yusuf dan Ibunda Aklimawati yang selalu memberikan motivasi, menjadi sandaran dan tempat berkeluh kesah, selalu mengirimkan cinta, kasih sayang dan doa kepada penulis. dan seluruh keluarga yang selalu *mensupport* serta memberikan dukungan dan senantiasa mendoakan perjuangan penulis selama ini.
5. Teristimewa Kepada teman dan sahabat seperjuangan terutama yang menemani Skripsi saya serta kepada teman-teman Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah leting 2021 yang selalu membantu dan membersamai penulisan saat bimbingan.
6. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.

Besar harapan saya agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca, terutama penulis sendiri. Mohon maaf atas segala kekurangan karena disadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis berharap ada masukan yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Semoga kita senantiasa selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

Banda Aceh, 25 Juni 2025

Penulis,



Muhammad Dhiaul Haq

TRANSLITERASI ARAB LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)

ث	Śa'	Ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Żal	Ż	zet (dengan titik di atas)	م	Mūm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamz ah	,	Apostro f
ص	Śād	Ś	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa arab sama dengan bahasa Indonesia, yang mana terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat,

transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	<i>Fathah</i>	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I
ُ	<i>Dammah</i>	U

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
ِ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كَيْفَ = *kaifa*,

هَوْلٌ = *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
أَ	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	Ā
إِ	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
ؤُ	<i>Dammah dan wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمَى = *ramā*

قِيلَ = *qīla*

يَقُولُ = *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

1) Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

2) Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -*raud'ah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ -*al-Madīnah al-Munawwarah*

طَلْحَةُ -*ṭalḥah*

5. *Syaddah* (*Tasydīd*)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -*rabbanā* نَزَّلَ -*nazzala*

الْبِرُّ -*al-birr* الْحَجَّ -*al-ḥajj*

نُعَمَّ -*nu' 'ima*

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

ارْجُلُ	-ar-rajulu	اَسِيْدَةُ	-as-sayyidatu
اَسْمُسُ	-asy-syamsu	اَلْقَلَمُ	-al-qalamu
اَلْبَدِيْعُ	-al-badī'ū	اَلخَلَالُ	-al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alīf*.

Contoh:

تَأْخُذُوْنَ	-ta' khuzūna	لَنُؤْ	-an-nau'
سَيِّئُ	-syai'un	إِنَّ	-inna

أُمِرْتُ -umirtu

أَكَلَ

-akala

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّا لِلَّهِ لَهَوَّخَيْرُ الرَّازِقِينَ

-*Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ

-*Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

-*Fa auf al-kaila wa al-mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ

-*Fa auful-kaila wal- mīzān*

-*Ibrāhīm al-Khalīl*

-*Ibrāhīm al-Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ
مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

-*Bismillāhi majrahā wa mursāh*

-*Wa lillāhi ‘ala an-nāsi hijju al-baiti*

-*Man istaṭā‘a ilahi sabīla*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ

-*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوْلَىٰ بَيْتٍ وَضِعَ لِلنَّاسِ

-*Inna awwala baitin wuḍ i ‘a linnāsi*

لِلَّذِي يَبْكُهُ مُبَارَكَةً

-*lallaḏī bibakkata mubārakkan*

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ

-*Syahrū Ramaḍān al-laḏi unzila fīh al Qur’ānu*

	- <i>Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fīhil qur'ānu</i>
وَلَقَدْ رَآهُ بِأَلْفِ الْمُبِينِ	- <i>Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn</i>
	- <i>Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīni</i>
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	- <i>Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn</i>
	- <i>Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn</i>

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرُ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ	- <i>Nasrun minallāhi wa fathun qarīb</i>
لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا	- <i>Lillāhi al-amru jamī'an</i>
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ	- <i>Wallāha bikulli syai'in 'alīm</i>

10. Tajwid

Bagi yang menginginkan kefasihan dalam bacaan pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid, karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Ṣamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Jumlah APHB dan Masa Pemrosesan di Kantor Notaris & PPAT Gita Melisa.....	48
--	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Sk Penetapan Pembimbing Skripsi	74
Lampiran 2	Surat Permohonan Melakukan Penelitian.....	75
Lampiran 3	Protokol Wawancara	76
Lampiran 4	Dokumentasi	78



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
PENGESAHAN BIMBINGAN	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
LEMBARAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI ARAB LATIN	viii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
DAFTAR ISI	xvii
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Penjelasan Istilah.....	10
E. Kajian Pustaka	14
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika Penulisan.....	23
BAB DUA KONSEP HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DAN LEGALITAS KONVERSINYA MENURUT FIQH MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF.....	25
A. Konsep <i>Al-Milkiyyah</i> dalam Fikih Muamalah.....	25
1. Pengertian dan Dasar Hukum Al-Milkiyyah.....	25
2. Pendapat Ulama Tentang Al-Milkiyyah dan Pemanfaatannya	31
3. Penerapan Al-Milkiyyah Dalam Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Penetapan Harta Pusaka.....	35
B. Konsep Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik dan Legalitas Konversinya Menurut Hukum Positif	37
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik dan Legalitas Konversinya	37
2. Ketentuan Legalitas Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.....	39

BAB TIGA PENERAPAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DAN <i>AL-MILKIYYAH</i> DALAM KONVERSI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK PADA PENETAPAN HARTA PUSAKA.....	44
A. Gambaran Umum Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik pada Kantor Notaris & PPAT Gita Melisa	44
B. Ketentuan Hukum Tentang Konversi Aset Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dalam Upaya Hukum Penetapan Harta pusaka Di Antara Pemilik Hak Guna Bangunan	49
C. Kriteria yang Ditetapkan Oleh Pihak Kantor Notaris Gita Melisa Dalam Penilaian Kelayakan Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Penetapan Harta Pusaka.....	59
D. Tinjauan Konsep Al-Milkiyyah dan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Terhadap Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Penetapan Harta pusaka Pada Kantor Notaris Gita Melisa	62
BAB EMPAT PENUTUP	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN	74
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	79

BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Al-milkiyyah sebagai konsep kepemilikan dalam fiqh muamalah, dan menjadi dasar legalitas terhadap penguasaan benda tertentu yang memiliki nilai secara ‘urf sehingga dapat dikategorikan sebagai harta. Kepemilikan harta sebagai *milkiyyah* akan diproteksi dengan sistem hukum baik menggunakan ketentuan *syara*’ maupun hukum positif sebagai ketentuan yang melindungi harta dan pemiliknya dalam kepemilikan dan juga untuk penggunaannya. Beberapa pendapat yang berkembang tentang kepemilikan dan harta memiliki relasi yang sangat kuat, karena setiap harta akan mendapat perlindungan dan proteksi sebagai kepemilikan yang mengandung hak atas kepemilikan tersebut.

Dalam konteks fiqh muamalah, *al-milkiyyah* menjadi konsep yang memiliki aspek hukum yang melindungi harta dan pemiliknya, baik melalui ketentuan *syara*’ maupun hukum positif. Berbagai pemikiran dan interpretasi terhadap hukum dan norma-norma tentang harta berkembang dalam masyarakat yang menegaskan bahwa *al-milkiyyah* merupakan manifestasi dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur interaksi manusia, baik dalam kehidupan sosial maupun ekonomi terhadap harta. Konsep *al-milkiyyah* dalam fiqh muamalah tidak hanya sekedar penguasaan atas harta, tetapi juga mengandung tanggung jawab moral dan sosial. Dalam hal ini harta menjadi amanah yang harus dikelola dengan prinsip-prinsip syariah sehingga kepemilikan harta tidak hanya menguntungkan secara finansial tapi dapat dipertanggungjawabkan secara sosial dan memiliki dampak positif terhadap sesama baik dalam *tasharruf* maupun penguasaannya.¹

¹ Subairi, *Fiqh Muamalah*, (Madura: Duta Media Publishing, 2021), hlm. 30-32.

Ulama Hanafiyah menegaskan bahwa kepemilikan harta harus memenuhi aspek kepemilikan dan penggunaan yang memiliki nilai tanggung jawab sehingga pemanfaatannya harus memperhatikan nilai sosial dan aspek etis. Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa *al-milkiyyah* sebagai domain kekuasaan individu atas harta yang dimilikinya dan penggunaannya harus sesuai dengan syariat Islam.²

Menurut ulama Malikiyah, kepemilikan harta mengatur individu untuk menggunakan aset persibili secara efektif. Ini meliputi hak untuk mendapatkan manfaat dari aset tersebut, baik melalui penggunaan langsung maupun melalui transaksi seperti penjualan atau penyewaan. Secara konseptual menerangkan bahwa kepemilikan tidak hanya terkait dengan penguasaan fisik semata, melainkan juga mencakup hak untuk memperoleh kompensasi atau penggantian ketika aset tersebut dipindahkan kepada pihak lain. Dengan kata lain, pemilik memiliki hak untuk mendapatkan imbalan atau ganti rugi jika asetnya berpindah tangan.³

Menurut ulama Syaf'iyah, *al-milkiyyah* merujuk pada hak eksklusif yang diberikan kepada individu untuk mengendalikan dan mengatur penggunaan benda tertentu yang memiliki nilai secara *'urf*. Konsep ini menekankan pada otoritas penuh yang dimiliki seseorang atas harta, untuk memanfaatkannya sesuai kebutuhan atau keinginannya. Ini mencakup hak untuk menggunakan, mendapatkan manfaat, dan mengalihkan kepemilikan atas barang tersebut, namun seluruh hak tersebut pada penggunaannya harus sesuai dengan ketentuan syara'.⁴

Menurut ulama Hanabilah, *al-milkiyyah* diinterpretasikan sebagai kekuasaan yang diberikan oleh syariat untuk memanfaatkan benda yang bernilai

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 34.

³ Enang Hidayat, *Kaidah Fikih Muamalah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), hlm. 16.

⁴ Masrina, "Konsep Harta dan Kepemilikan Dalam Perspektif Islam", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1, 2023, hlm. 32.

secara *'urf* dan syara'. Kekuasaan tersebut mencakup kebebasan dalam memanfaatkan harta sesuai dengan kebutuhan pemiliknya namun harus tetap memperhatikan hak-hak sosial dari harta tersebut dan juga tanggung jawab etisnya.

Musthafa Ahmad al-Zarqa, menegaskan bahwa kepemilikan atas harta tidak bersifat absolut dan terikat oleh batasan-batasan tertentu. Hal ini mencerminkan prinsip Islam yang menghargai hak individu namun juga mengakui adanya tanggung jawab sosial dan keterbatasan yang ditentukan oleh syariat.⁵

Hamid Sadiq Qanibi dan Muhamad Rawas Qalahji memperluas pemahaman ini dengan menekankan bahwa kekuasaan atas harta dapat diwujudkan baik secara langsung maupun melalui perwakilan, menunjukkan fleksibilitas dalam pengelolaan harta sesuai dengan kebutuhan dan konteks sosial ekonomi yang berubah.⁶

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur dalam Pasal 35 Ayat (3) bahwa konversi kepemilikan tanah dari satu bentuk hak ke bentuk hak lainnya sebagai manifestasi dari prinsip-prinsip agraria nasional. Proses ini dirancang untuk memastikan bahwa peralihan hak untuk memenuhi kebutuhan individu, kepentingan sosial dan ekonomi yang lebih luas. UU ini telah menegaskan bahwa hak guna bangunan dapat dialihkan menjadi hak milik atas tanah dengan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi. Peralihan ini harus sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah, yang mencerminkan kontrol negara atas tanah sebagai aset nasional yang strategis.

Kewenangan dalam menetapkan peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik berada di tangan pemerintah. Hak guna bangunan, sebagai salah satu hak atas tanah yang diberikan kepada pemegangnya untuk mendirikan dan

⁵ Musthafa Ahmad Al-Zarqa', *Al-Madkhal Al-Fiqh Al-'Amm*, (Beirut: Dar-al fikr. 1968), hlm. 241.

⁶ Enang Hidayat, *Kaidah Fikih Muamalah.....* hlm. 17.

memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Peralihan hak ini mutlak memerlukan persetujuan negara, mengingat tanah dan bangunan merupakan bagian dari kekayaan alam yang dikuasai oleh negara untuk kemakmuran masyarakat. Hak milik sebagai bentuk kepemilikan penuh atas tanah hanya dapat ditetapkan pada tanah yang memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan ketentuan yuridis dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik harus melalui proses yang ditetapkan oleh pemerintah, yang mencakup verifikasi status hukum tanah, kepatuhan terhadap rencana tata ruang, dan pertimbangan terhadap fungsi sosial tanah. Proses ini diatur melalui mekanisme yang ditetapkan dalam peraturan-peraturan terkait, yang menjamin bahwa setiap peralihan hak dilakukan secara transparan dan bertanggung jawab.⁷

Dalam upaya memastikan keadilan ekonomi dan sosial, regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah serta prinsip-prinsip dalam fiqh muamalah berperan penting dalam mengatur harta pusaka. Tujuan dari regulasi ini adalah untuk menghindari konflik kepentingan, memastikan distribusi aset yang adil, dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam akumulasi harta pusaka, baik selama perkawinan maupun dalam kemitraan ekonomi. Oleh karena itu, penetapan harta pusaka melalui regulasi yang jelas dan adil menjadi krusial untuk menjaga keseimbangan dan harmoni dalam masyarakat.⁸

Dalam konteks penetapan harta pusaka, konversi hak guna bangunan menjadi hak milik merupakan proses yang diatur oleh hukum untuk memberikan kepastian hukum dan meningkatkan nilai ekonomi properti. Faktor yang mendorong konversi ini biasanya berkaitan dengan kebutuhan masyarakat untuk memiliki kepastian dan kontrol penuh atas tanah. Pemilik hak guna bangunan

⁷ Octavianus Wenur, "Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Lex Administratum*, Vol. 4, No. 1, 2016, hlm. 71-72.

⁸ Kholil Nawawi, "Harta pusaka Menurut Hukum Islam dan Perundang-undangan di Indonesia", *Jurnal Ilmu Syariah*, Vol. 1, No. 1, 2013, hlm. 4-11.

menginginkan konversi menjadi hak milik untuk mendapatkan hak penuh atas tanah, yang memberikan lebih besar untuk mengembangkan dan memanfaatkan properti tersebut. Ini sering kali dilakukan untuk memperoleh keamanan jangka panjang atas investasi, dan dengan memiliki hak milik, pemilik tanah dapat meningkatkan nilai jual properti, memperoleh akses ke berbagai bentuk pembiayaan, dan memanfaatkan tanah untuk kepentingan ekonomi yang lebih luas.⁹

Berdasarkan data yang diperoleh bahwa klien mendatangi kantor notaris untuk berkonsultasi tentang konversi kepemilikan atas properti yang saat ini berada dalam penguasaan bersama. Properti ini, yang di atasnya telah didirikan rumah yang dihuni oleh klien, sebelumnya dikuasai secara kolektif oleh beberapa pihak setelah berpulangnya pemilik terdahulu. Klien bermaksud untuk menginisiasi proses legal guna memodifikasi dokumen kepemilikan sehingga mencerminkan dirinya sebagai pemilik eksklusif. Penegasan ini penting untuk mengklarifikasi hak kepemilikan dan menghindari potensi konflik di masa depan, serta menjadi data penting dalam analisis latar belakang skripsi yang menyoroti dinamika kepemilikan properti dan implikasi hukumnya.

Dalam konteks konversi kepemilikan properti, analisis awal menunjukkan dua langkah prosedural yang esensial: pertama, proses balik nama pada sertifikat dari pemegang hak sebelumnya, dan kedua, pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Namun, pemeriksaan awal dokumen menunjukkan bahwa properti tersebut tercatat sebagai hak guna bangunan, bukan hak milik. Situasi ini menimbulkan pertimbangan strategis antara memperbaharui hak guna bangunan atau mengubahnya menjadi hak milik, suatu

⁹ Abdur Rohim, “Perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah”, *Jurnal Hukum Politik dan Agama*, Vol. 3, No. 02, 2023, hlm. 5-6.

proses yang dikenal dengan peningkatan hak. Keputusan ini penting karena akan menentukan struktur kepemilikan dan kontrol atas properti tersebut.¹⁰

Pada kasus ini, penting untuk memeriksa validitas hak guna bangunan. Jika masa berlaku telah kadaluwarsa, maka konsultasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi langkah penting untuk memahami prosedur yang relevan. Sebaliknya, jika hak guna bangunan masih aktif, klien dihadapkan pada dua pilihan yang telah disebutkan sebelumnya.¹¹

Notaris Gita Melisa menjelaskan bahwa memperpanjang hak guna bangunan berarti sertifikat akan tetap memiliki batas waktu berlaku, yang mengharuskan pemilik untuk mengurus perpanjangan secara periodik. Di sisi lain, konversi ke hak milik menawarkan kepemilikan tanpa batas waktu, selama tanah tersebut tidak dialihkan ke pihak lain. Proses konversi ini memerlukan waktu dan upaya yang signifikan, serupa dengan pendaftaran sertifikat baru, termasuk interaksi berulang dengan BPN untuk pengukuran dan pengumuman.¹²

Menurut pemilik Kantor Notaris Gita Melisa bahwa prosedur penanganan properti tersebut melibatkan tiga tahap penting: pertama, pendaftaran peningkatan hak dari hak guna bangunan menjadi sertifikat hak milik; kedua, proses balik nama sertifikat dari pemegang hak; dan ketiga, pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Untuk efisiensi, berkas untuk tahap pertama dan kedua diajukan secara bersamaan, sehingga setelah sertifikat hak milik terbit, nama pemegang hak langsung tercatat. Hal ini juga memastikan bahwa setiap pemegang hak mendapatkan haknya sesuai dengan hukum yang berlaku. Selain itu, dengan adanya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), potensi konflik antar pemegang hak dapat diminimalisir karena pembagian hak sudah diatur secara jelas dan transparan. Dengan begitu, properti

¹⁰ Hasil Wawancara Cut Elvina Fitriza, Selaku Staf Kantor Notaris & PPAT Gita Melisa Banda Aceh, Tanggal 02 April 2024, Gampong Peuniti, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh, Pukul 10.00 WIB.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

tersebut dapat dikelola dengan lebih efektif dan efisien, memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak yang berkepentingan.¹³

Sebelum memulai proses ini, perlu diperiksa apakah terdapat pemegang hak yang masih di bawah umur. Jika ada, maka penetapan wali dari pengadilan sesuai domisili menjadi syarat mutlak, karena anak di bawah umur memerlukan wali untuk melakukan perbuatan hukum. Penetapan wali ini memastikan perlindungan kepentingan anak dalam proses hukum. Untuk kepentingan proses tersebut membutuhkan beberapa dokumen yang urgent yang menjelaskan tentang identitas dan posisi para pihak.¹⁴

Dalam menghadapi kompleksitas administrasi hukum pertanahan, klien notaris Gita Melisa memilih untuk mengajukan peningkatan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik. Keputusan ini didasarkan pada keinginan untuk memiliki sertifikat tanah secara penuh dan individual tanpa keharusan memperpanjang masa berlaku sertifikat, yang merupakan karakteristik dari hak guna bangunan. Pemilihan hak milik memberikan keuntungan kepemilikan tanah yang permanen, namun dengan proses yang lebih kompleks dan memakan waktu lebih lama dibandingkan dengan perpanjangan hak guna bangunan.¹⁵

Berkas asli yang diserahkan oleh klien, seperti sertifikat tanah dan slip PBB, diberikan tanda terima oleh notaris. Dokumen lain seperti surat keterangan pemegang hak memerlukan beberapa eksemplar fotokopi yang dilegalisir oleh camat. Dalam kasus penetapan wali, hanya fotokopi yang dilegalisir di pengadilan yang diserahkan.¹⁶

Setelah semua berkas lengkap, notaris Gita Melisa menyerahkan dokumen ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk pemeriksaan dan pemrosesan lebih lanjut. Proses ini mungkin memerlukan dokumen tambahan

¹³ Hasil Wawancara Gita Melisa, Selaku Pemilik Kantor Notaris & PPAT Gita Melisa Banda Aceh, Tanggal 02 April 2024, Gampong Peuniti, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh, Pukul 10.15 WIB.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

yang diminta oleh BPN di tengah proses, yang mana notaris akan menghubungi klien untuk segera melengkapi berkas yang diperlukan.¹⁷

Berdasarkan data yang penulis peroleh, menunjukkan bahwa pemilihan untuk mengonversi hak guna bangunan menjadi hak milik dan prosedur verifikasi dokumen mencerminkan dinamika hukum pertanahan. Pemilihan ini membutuhkan kejelian dan ketelitian dalam pengurusan dokumen. Hal ini menunjukkan pentingnya pemahaman yang mendalam tentang prosedur hukum dan persyaratan dokumen dalam proses konversi hak tanah dan penetapan harta pusaka, serta komunikasi yang efektif antara klien dan notaris untuk memastikan kelancaran proses hukum.¹⁸

Dalam proses konversi hak guna bangunan menjadi hak milik, klien notaris menghadapi berbagai permasalahan hukum yang memerlukan penanganan cermat. Kepastian hukum menjadi isu sentral, terutama apabila hak guna bangunan telah melewati masa berlakunya, menimbulkan keraguan mengenai legalitas konversi serta hak-hak yang berlaku setelahnya. Biaya konversi sering kali membebani klien, khususnya bagi klien yang memiliki tanah luas, membatasi akses bagi pemegang hak guna bangunan dengan keterbatasan finansial.¹⁹

Persetujuan tertulis dari pemegang hak awal menjadi syarat esensial yang dapat menghambat proses bila pemegang hak awal tidak dapat dihubungi atau menolak memberikan persetujuan. Selain itu, konversi hak guna bangunan yang terikat hak tanggungan menimbulkan dilema hukum karena hak tanggungan tersebut hilang setelah konversi, yang dapat menimbulkan penolakan dari pihak kreditur. Terakhir, prosedur administratif yang kompleks dan minimnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur konversi berpotensi

¹⁷ Hasil Wawancara Rizka Maulana, Selaku Staf Kantor Notaris & PPAT Gita Melisa Banda Aceh, Tanggal 02 April 2024, Gampong Peuniti, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh, Pukul 10.00 WIB.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

menunda dan memicu kesalahan dalam pengajuan konversi, menambah kerumitan bagi klien dalam memastikan proses berjalan lancar.²⁰

Dari paparan di atas maka penulis perlu menjabarkan lebih lanjut permasalahan yang muncul dalam ***“Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Penetapan Harta Pusaka Menurut Konsep Al-Milkiyyah dan UU No. 5 Tahun 1960 (Studi Tentang Penerbitan APHB Pada Kantor Notaris Gita Melisa)”*** sebagai riset yang penting untuk dibahas secara detail dan akurat dengan menggunakan desain metode ilmiah sehingga nilai objektif dari riset ini dapat menghasilkan sebuah studi yang bernilai ilmiah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, maka perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana ketentuan hukum tentang konversi aset dari status hak guna bangunan menjadi hak milik dalam upaya hukum penetapan harta pusaka di antara pemilik hak guna bangunan?
2. Bagaimana kriteria yang ditetapkan oleh pihak Kantor Notaris Gita Melisa dalam penilaian kelayakan konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka?
3. Bagaimana tinjauan konsep *Al-Milkiyyah* dan UU No. 5 Tahun 1960 terhadap konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka pada Kantor Notaris Gita Melisa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan yang dijelaskan diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian adalah:

²⁰ Hasil Wawancara Rizka Maulana, Selaku Staf Kantor Notaris & PPAT Gita Melisa Banda Aceh, Tanggal 02 April 2024, Gampong Peuniti, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh, Pukul 10.00 WIB.

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum tentang konversi aset dari status hak guna bangunan menjadi hak milik dalam upaya hukum penetapan harta pusaka di antara pemilik hak guna bangunan.
2. Untuk meneliti tentang kriteria yang ditetapkan oleh pihak Kantor Notaris Gita Melisa dalam penilaian kelayakan konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka.
3. Untuk menganalisis tinjauan konsep *al-milkiyyah* dan UU No. 5 Tahun 1960 terhadap konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka pada Kantor Notaris Gita Melisa.

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah dalam penelitian dibutuhkan sebagai uraian yang substantif tentang definisi operasional variabel yang telah penulis uraikan dalam bentuk judul di atas, guna membantu penulis untuk memahami kata dan menegaskan setiap frase agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dalam memahami substansi yang terdapat dalam judul ini. Dengan adanya penjelasan istilah maka pembahasan nantinya dapat dilakukan secara terarah sesuai dengan inti dari penelitian. Berikut ini adalah istilah-istilah yang perlu penulis jelaskan, yaitu:

1. Konversi

Konversi merupakan proses perubahan atau pengalihan dari satu bentuk ke bentuk lainnya. Dalam KBBI Konversi berarti perubahan pemilikan atas suatu benda, tanah, dan sebagainya.²¹ Konversi melibatkan proses transformasi atau pengalihan dari satu keadaan atau bentuk ke keadaan atau bentuk lainnya.

Konversi yang penulis maksud dalam penelitian ini yaitu perubahan status hak atas tanah dari satu jenis hak ke jenis hak lainnya. Konversi hak

²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/konversi>, diakses pada 28 April 2024.

atas tanah dapat dilakukan dengan cara peningkatan hak.²² syarat utama untuk melakukan peningkatan hak atau konversi adalah subjek hak (pemegang hak) harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan dikonversi.

2. Hak guna bangunan

Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu untuk hak guna bangunan adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.²³

Hak guna bangunan memiliki beberapa karakteristik penting, yaitu hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, dan hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.²⁴

Hak guna bangunan yang penulis maksud dalam penelitian ini yaitu hak atas tanah yang dimiliki oleh kerabat orang tua klien. Kantor Notaris Gita Melisa yang hendak mengonversi status hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah tersebut pada saat penetapan harta pusaka.

3. Hak milik

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling utama dan kuat dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Hak milik didefinisikan sebagai hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh subjek hukum tertentu atas tanah. Hak Milik bersifat turun-temurun, artinya dapat

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 345-350.

²³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*,..... hlm. 379-392.

diwariskan secara turun-temurun kepada pemegang hak. Selain itu, hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, yang memberikan kewenangan luas kepada pemegang hak untuk dapat menggunakan, memanfaatkan, dan melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut, seperti mengalihkan, menjaminkan, atau mewakafkannya.²⁵

Hak milik tidak dibatasi jangka waktu, berlaku untuk selamanya, selama pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Apabila pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat, maka hak milik dapat dikonversi menjadi hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan atau hak pakai.²⁶

Hak milik yang penulis maksud dalam penelitian ini yaitu status kepemilikan tanah yang ingin diperoleh oleh klien Kantor Notaris Gita Melisa melalui proses konversi dari hak guna bangunan pada saat penetapan harta pusaka.

3. Penetapan harta pusaka

Penetapan harta pusaka merupakan proses hukum untuk menentukan dan menetapkan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya. Penetapan harta pusaka merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan untuk mengidentifikasi, menginventarisasi, dan mendistribusikan seluruh harta peninggalan pewaris kepada para ahli waris yang berhak menerimanya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁷

Proses penetapan harta pusaka melibatkan beberapa tahapan penting, yaitu inventarisasi harta peninggalan, penentuan ahli waris yang sah, dan pembagian harta sesuai dengan bagian masing-masing ahli waris. Dalam

²⁵ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hlm. 45-50.

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Agraria Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 110-115.

²⁷ Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 87-89.

sistem hukum Indonesia, penetapan ini dapat dilakukan melalui tiga sistem hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris Islam, hukum waris adat, dan hukum waris perdata Barat. Penetapan harta pusaka harus memperhatikan sistem kekeluargaan yang dianut oleh masyarakat setempat, apakah patrilineal, matrilineal, atau bilateral.²⁸

Secara praktis, penetapan harta pusaka dapat dilakukan secara kekeluargaan melalui musyawarah atau melalui jalur hukum formal dengan mengajukan permohonan ke pengadilan. Penetapan harta pusaka yang dilakukan melalui pengadilan akan menghasilkan penetapan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat digunakan sebagai dasar untuk mengurus balik nama atau sertifikat harta peninggalan.²⁹

Harta pusaka yang penulis maksud dalam penelitian ini yaitu harta yang ditinggalkan oleh orang tua klien, yang dimana harta tersebut diperoleh dari kerabat dekat dari orang tua klien tersebut. Dalam konteks hukum waris Indonesia, harta waris adalah wujud kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli warisnya, yang dalam hal ini melibatkan transmisi harta secara turun-temurun. Harta pusaka jenis ini mencerminkan karakteristik khusus dalam sistem kewarisan Indonesia yang mengenal adanya harta asal atau harta leluhur yang berpindah melalui garis keturunan keluarga.

4. *Al-milkiyyah*

Kata *al-milkiyyah* berasal dari bahasa Arab yang berarti memelihara dan menguasai sesuatu secara bebas. Maksudnya kepenguasaan seseorang terhadap sesuatu harta yang membolehkannya untuk mengambil manfaat dengan segala cara yang dibolehkan oleh *syara'*, sehingga orang lain tidak

²⁸ Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020), hlm. 156-158.

²⁹ Suparman, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam dan Adat*, (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm. 234-236.

diperkenankan mengambil manfaat dengan barang tersebut kecuali dengan izinnya, dan sesuai dengan bentuk-bentuk muamalah yang diperbolehkan.³⁰

Al-milkiyyah memiliki beberapa karakteristik penting. Pertama, kepemilikan harta bersifat terbatas, artinya hak milik individu harus diimbangi dengan tanggungjawab sosial. Kedua, pemanfaatan harta benda harus sesuai dengan syariat Islam, tidak boleh melanggar aturan dan merugikan orang lain. Ketiga, harta benda yang dimiliki harus diperoleh melalui cara-cara yang halal dan baik.³¹

Al-milkiyyah yang penulis maksud yaitu konsep kepemilikan atau hak milik dalam perspektif hukum Islam yang menjadi landasan teori dalam menganalisis konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka penting dibuat salah satunya untuk menghindari terjadinya persamaan kajian dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Kajian pustaka ini juga menjadi tempat pemaparan hasil penelitian terdahulu yang telah diteliti. Untuk itu penulis mengumpulkan riset dan karya ilmiah lainnya yang membahas mengenai *Analisis Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Penetapan Harta pusaka Menurut Konsep Al-Milkiyyah dan UU No. 5 Tahun 1960 (Studi Tentang Penerbitan APHB Pada Kantor Notaris Gita Melisa)*, dan selanjutnya menjelaskan persamaan riset-riset tersebut dan perbedaan-perbedaannya sehingga secara original dapat ditegaskan bahwa karya ini bukan sebagai hasil duplikasi dan plagiasi. Adapun riset-riset tersebut sebagai berikut:

³⁰ Musthafa Ahmad al-Zarqa', *al-Madkhal al-Fiqh al-'Amm*, (Beirut : Dar al-Fikr, Jilid I, 1968), hlm. 240.

³¹ Yusuf Al-Qaradhawi, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam* (Jakarta: Rabbani Press, 2010), hlm. 125-135.

Pertama, tesis yang berjudul “*Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Kepastian Hukum di Kabupaten Pelawalan*” yang ditulis oleh Nismayeni, mahasiswa Program Pascasarjana, Magister Kenotariatan, Universitas Andalas Padang, pada tahun 2018.

Dalam penelitian ini menjelaskan tentang Hak guna bangunan mempunyai jangka waktu terbatas sebaiknya ditingkatkan menjadi hak milik agar mempunyai kepastian hukum bagi pemegang haknya. Peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik tetap harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang merupakan objek kantor tersebut. Kendala-kendala dalam pelaksanaan peningkatan meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan disebabkan oleh adanya program pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), faktor ketidaktahuan masyarakat Kabupaten Pelalawan yang memiliki rumah atau ruko dengan status hak guna bangunan yang mempunyai jangka waktu terbatas, lamanya melakukan pengurusan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Pelalawan, keterbatasan sarana dan prasarana pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pelalawan.³²

Tesis ini memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian penulis, persamaannya terletak pada pembahasan penelitian yaitu konversi hak guna bangunan menjadi hak milik. Adapun perbedaannya terletak pada titik fokus penelitian, tesis ini membahas terkait konversi hak guna bangunan menjadi hak milik untuk kepastian hukum, sedangkan pada penelitian ini membahas konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka.

Kedua, artikel yang ditulis oleh Muchammad Agung Laksono pada tahun 2023 yang berjudul “*Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Milik Menurut*

³² Nismayeni, “Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Kepastian Hukum di Kabupaten Pelawalan”, *Tesis* (Padang: Program Pascasarjana, Universitas Andalas, 2018).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah".

Dalam penelitian ini membahas tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik yang merupakan bentuk penegakan dan penegasan terkait hapusnya hak atas tanah asal atas pemberian hak atas tanah baru. Dengan dihapusnya hak atas tanah asal itu maka dengan sendirinya, hapus juga hak tanggungan yang membebaninya. Penelitian ini juga membahas terkait prinsip hukum kepemilikan tanah yang berstatus hak guna bangunan dan mengapa peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah perlu diupayakan.³³

Pada penelitian ini memiliki perbedaan dengan riset yang penulis lakukan, yaitu terletak pada ketentuan yuridis yang digunakan, pada artikel tersebut menggunakan ketentuan yuridis yang berlandaskan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021, sedangkan dalam riset penulis ketentuan hukum yang digunakan adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

Ketiga, artikel yang ditulis oleh Octavianus Wenur pada tahun 2016 yang berjudul "*Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*". Dalam penelitian ini membahas tentang pemahaman yuridis sertifikat hak guna bangunan dan sertifikat hak milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan prosedur konversi peralihan hak guna bangunan

³³ Muchammad Agung Laksono dkk, "Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 5 No. 2, 2023.

menjadi sertifikat hak milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.³⁴

Pada penelitian ini memiliki persamaan dan perbedaan dengan riset yang penulis lakukan, persamaannya terletak pada dasar hukum yang digunakan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adapun perbedaannya terletak pada cakupan penelitiannya, cakupan riset yang penulis lakukan bukan hanya berdasarkan pada aspek hukum positif tapi juga pada aspek hukum Islam yaitu *al-milkiyyah*.

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Cut Irma Fianda pada tahun 2023, mahasiswi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, yang berjudul “*Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh*”. Dalam skripsi ini membahas pengalihan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum didaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan. Hal ini menyebabkan adanya berbagai macam hambatan dalam proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal pendaftaran pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah ini yang tidak selesai tepat pada waktunya, dan dapat juga terjadi karena adanya bukti-bukti dan syarat-syarat pendaftaran yang tidak lengkap.³⁵

Berdasarkan penjelasan di atas, penelitian ini memiliki persamaan dan perbedaan dengan riset yang penulis lakukan, persamaannya terletak pada pembahasan penelitian yaitu konversi hak guna bangunan menjadi hak milik. Namun demikian, penelitian di atas memiliki perbedaan dengan riset yang

³⁴ Octavianus Wenur, “Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, *Lex Administratum*, Vol. 4, No. 1, 2016. hlm. 71-72

³⁵ Cut Irma Fianda, “Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Ulee Kareng Banda Aceh”, *Skripsi*, (Banda Aceh: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2023).

penulis lakukan, cakupan riset yang penulis lakukan bukan hanya berdasarkan pada aspek hukum positif tapi juga pada aspek hukum Islam yaitu *al-milkiyyah*.

Kelima, skripsi yang ditulis oleh Widiyanti pada tahun 2006, mahasiswi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, yang berjudul “*Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang*”. dalam skripsi membahas prosedur peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang.³⁶

Berdasarkan penjelasan di atas, penelitian ini memiliki persamaan dan perbedaan dengan riset yang penulis lakukan, persamaannya terletak pada variabel penelitian yaitu konversi hak guna bangunan menjadi hak milik. Adapun perbedaannya terletak pada titik fokus penelitian, pada riset ini konversi hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal, sedangkan pada riset yang penulis lakukan konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan prosedur riset yang harus dilakukan peneliti untuk menghasilkan penelitian yang memenuhi standar ilmiah secara metodologis. Metode penelitian pada riset ini sangat penting untuk standar ilmiah dalam meneliti terutama untuk menghasilkan data yang objektif dan valid sehingga penelitian ini secara prosedural memenuhi standar baku sebagai riset untuk skripsi yang layak untuk dijadikan syarat untuk penyelesaian studi di Fakultas Syari'ah dan Hukum.

³⁶ Widiyanti, “Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kota Semarang”, *Skripsi*, (Semarang: Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri 1 Semarang, 2006).

1. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian merupakan metode yang bertujuan untuk memperoleh, menganalisis dan menginterpretasikan data untuk memecahkan suatu permasalahan yang menjadi pokok penelitian yang diteliti.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan penelitian *yuridis normatif* untuk mengkaji upaya konversi terhadap hak guna bangunan menjadi hak milik secara personal dari harta pusaka yang diperoleh dari pembagian harta pusaka, melalui upaya hukum dengan konversi melalui notaris yang menghasilkan sebuah akta otentik terhadap upaya peralihan tersebut.

2. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ilmiah dibutuhkan prosedur lengkap untuk memperoleh data-data yang objektif dan faktual sebagai syarat data yang valid. Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis riset yang dapat dikategorikan sebagai penelitian kualitatif (*qualitative reseacrh*). Pengelompokan jenis penelitian kualitatif ini memiliki beberapa bentuk, untuk spesifik prosedur penelitian yang akan dilakukan, maka penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif yang akan digunakan untuk menggambarkan, mendeskripsikan, dan menjelaskan fakta tentang objek penelitian secara riil melalui informasi-informasi yang diperoleh dari berbagai sumber.³⁷

Pola deskriptif pada penelitian ini dilakukan dengan menjelaskan tentang upaya konversi terhadap hak guna bangunan menjadi hak milik secara personal dari harta pusaka yang diperoleh dari pembagian harta pusaka, proses tersebut dilakukan melalui upaya hukum dengan konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka, melalui notaris yang menghasilkan sebuah akta otentik terhadap upaya peralihan

³⁷ Salim dan Haidir, *Penelitian Pendidikan: Pendekatan dan Jenis*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 27-33.

tersebut, sehingga memiliki ketentuan hukum yang bersifat mengikat dalam kerangka sistem hukum Indonesia serta hukum Islam.

3. Sumber Data

Sumber data penting sekali ditetapkan sebelum proses penelitian dilakukan sebagai upaya pemetaan terhadap data yang akan diperoleh. Dalam penelitian ini data yang dibutuhkan dapat diklasifikasikan dalam dua bentuk yaitu data primer dan data sekunder. Berikut ini penulis jelaskan klasifikasi data dimaksud, yaitu:

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang berasal dari sumber asli atau sumber pertama yang secara umum dapat disebut sebagai narasumber.³⁸ Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari responden yaitu staf dan pemilik Kantor Notaris Gita Melisa yang mengetahui langsung tentang konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka. Selain itu penulis juga memperoleh data dari responden yaitu staf pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Aceh.

b. Data Sekunder

Data sekunder sebagai data yang dibutuhkan dalam menjelaskan permasalahan penelitian ini dari berbagai sumber yang telah dikaji oleh peneliti sebelumnya baik dalam bentuk buku, artikel jurnal, laporan penelitian dan berbagai data kepustakaan lainnya.³⁹ Adapun data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini dapat dikategorikan sebagai telaah pustaka (*library research*) dengan meriset literatur yang telah dipublikasikan yang berhubungan dengan konsep *al-milkiyyah* dan juga ketentuan hukum positif yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan penyelesaian sengketa tanah dan berbagai data sekunder lainnya.

³⁸ Jonathan Sarwono, *Metode Riset Skripsi*, (Jakarta: Elex Media, 2012), hlm. 37.

³⁹ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 84.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data sebagai objek dalam riset ini maka peneliti harus menentukan metode pengumpulan data yang diperoleh dalam bentuk konsep dan data empiris dari lokasi penelitian. Adapun prosedur penelitian yang penulis gunakan sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden.⁴⁰ Dalam penelitian ini wawancara yang penulis gunakan dengan pola *guiden interview* dengan cara mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai materi yang akan diajukan kepada responden (*interviewe*) untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan tentang konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka dengan tetap memastikan kualitas dari responden untuk menjamin validitas datanya. Pada penelitian ini, penulis sebagai *interviewer* melakukan wawancara dengan staf dan pemilik kantor notaris notaris Gita Melisa selaku responden (*interviewe*), selain itu penulis juga memperoleh data dari staf pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Aceh.

b. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data secara dokumentasi merupakan suatu cara yang dilakukan peneliti untuk mendapatkan data dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan fokus riset yang penulis lakukan. Data dokumentasi yang dibutuhkan dalam riset ini yaitu akta-akta yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Gita Melisa terkait dengan penerbitan akta pemberian hak bersama atas tanah hak guna bangunan yang dikonversi menjadi hak milik, dokumen-dokumen legal terkait hak guna bangunan dan hak milik, seperti sertifikat hak, perjanjian penjualan, dan dokumen relevan yang lainnya.

⁴⁰ Muhammad Nazir, *Metodologi Penelitian*, (Bandung: Ghalia Indonesia, 1999), hlm. 243.

5. Langkah Analisis Data

Setelah semua data yang didapatkan dan dibutuhkan terkait tentang konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka menurut konsep *al-milkiyyah* dan UU No. 5 Tahun 1960 terakumulasi dan tersedia, selanjutnya penulis akan melakukan penyusunan data. Semua data yang didapat dan dikaji di lapangan baik itu hasil wawancara, kajian pustaka, ataupun dokumentasi yang akan menunjukkan hasil dari berbagai temuan. Kemudian data yang dikelompokkan dan memilih berdasarkan tujuan dari masing-masing pertanyaan agar bisa menguraikan secara mendetail dan terperinci yang akan menunjukkan hasil dari berbagai temuan. Kemudian data yang dikelompokkan tersebut dengan menggunakan metode deskriptif analisis agar mudah dipahami dan juga mendapatkan keabsahan dan kebenaran yang faktual dari hasil penelitian. Selanjutnya pada tahap akhir penyusunan data adalah dengan penarikan kesimpulan. Setelah semua data tersedia persoalan yang menjadi objek penelitian.

6. Instrumen Penelitian

Instrumen yang digunakan penulis untuk menghimpun data menggunakan teknik wawancara adalah kertas, pulpen, laptop, untuk mencatat hal-hal penting terkait dengan permasalahan penelitian serta merekam penjelasan-penjelasan yang disampaikan oleh narasumber yaitu staf dan pemilik Kantor Notaris Gita Melisa terkait konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka.

Adapun instrumen yang penulis gunakan untuk menghimpun data menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi yaitu alat tulis, *audio recorder*, serta laptop dan kamera *handphone* sebagai pelengkap untuk mencatat dan merekam objek penelitian yang dikaji.

7. Pedoman Penulisan

Adapun penelitian ini berpedoman pada Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh Edisi

Revisi Tahun 2019, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria, buku-buku fiqh muamalah serta penulisan menguraikan ayat-ayat Al-Qur'an dan terjemahannya yang diterbitkan pada tahun 2017 oleh Kementerian Agama Republik Indonesia. Sehingga dari pedoman tersebut peneliti dapat menyajikan riset secara validitas dan sistematis.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini urgen untuk dipaparkan agar mempermudah penulisan serta pemahaman. Sistematika yang terdapat dalam penelitian ini terdiri dari empat bab dan masing-masing bab tersebut terdapat sub-bab di dalamnya yang saling memiliki kaitan, adapun sistematika yang terdapat dalam penelitian ini yaitu:

Bab satu, merupakan pendahuluan sebagai pengantar dari keseluruhan, sehingga dari bab ini dapat memperoleh gambaran umum tentang pembahasan pada skripsi ini. Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab dua, merupakan landasan yang berisi kajian teoritis yang terdiri dari landasan teori yang berisikan konsep *al-milkiyyah* yaitu pengertian *al-milkiyyah*, dasar hukum *al-milkiyyah*, pendapat ulama tentang *al-milkiyyah*, penerapan *al-milkiyyah* dalam konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka serta konsep hak guna bangunan menjadi hak milik dan legalitas konversinya menurut hukum positif yang terdiri dari pengertian dan dasar hukum hak guna bangunan menjadi hak milik dan legalitas konversinya, dan ketentuan legalitas konversi hak guna bangunan menjadi hak milik.

Bab tiga, merupakan pembahasan yang meliputi hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu upaya konversi aset dari status hak guna bangunan menjadi hak milik pada Kantor Notaris & PPAT Gita Melisa. penulis juga

menjelaskan mengenai ketentuan hukum tentang konversi aset dari status hak guna bangunan menjadi hak milik dalam upaya hukum penetapan harta pusaka di antara pemilik hak guna bangunan, serta penulis juga menjelaskan kriteria yang ditetapkan oleh pihak Kantor Notaris Gita Melisa dalam menilai kelayakan konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka. Penulis juga menganalisis konsep *al-milkiyyah* dan UU No. 5 Tahun 1960 terhadap konversi hak guna bangunan menjadi hak milik pada penetapan harta pusaka pada Kantor Notaris Gita Melisa.

Bab empat, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dipaparkan, serta saran yang menyangkut dengan penelitian dan penyusunan karya ilmiah.

