

**SKRIPSI**

**PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN (KARENA JUAL  
BELI) UNTUK RUMAH TINGGAL DAN PERUBAHAN  
MENJADI HAK MILIK DALAM MEWUJUDKAN  
KEPASTIAN HUKUM DI KOTA YOGYAKARTA**



**Diajukan oleh :**

**ANITA PUSPA LESTARI WIBOWO**

**NPM : 01 05 07430**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan  
Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**Fakultas Hukum**  
**2011**

**SKRIPSI**

**PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN (KARENA JUAL  
BELI) UNTUK RUMAH TINGGAL DAN PERUBAHAN  
MENJADI HAK MILIK DALAM MEWUJUDKAN  
KEPASTIAN HUKUM DI KOTA YOGYAKARTA**



**Diajukan oleh :**

**ANITA PUSPA LESTARI WIBOWO**

**NPM : 01 05 07430**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan  
Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**Fakultas Hukum**  
**2011**

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN (KARENA JUAL  
BELI) UNTUK RUMAH TINGGAL DAN PERUBAHAN  
MENJADI HAK MILIK DALAM MEWUJUDKAN  
KEPASTIAN HUKUM DI KOTA YOGYAKARTA



Diajukan oleh :

**ANITA PUSPA LESTARI WIBOWO**

NPM : 01 05 07430  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan  
Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

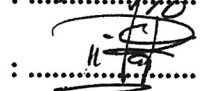
Dosen Pembimbing I

S.W. Endah Cahyowati, SH. MS.


Dosen Pembimbing II

Maria Hutapea, SH. M. HUM

Tanggal : 29 Okt 2011

Tanda tangan : 

Tanggal : 30 Okt. 2011

Tanda tangan : 

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN (KARENA JUAL BELI) UNTUK RUMAH TINGGAL DAN PERUBAHAN MENJADI HAK MILIK DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA YOGYAKARTA**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

**Hari** : Jumat  
**Tanggal** : 11 November 2011  
**Tempat** : .....

**Susunan Tim Penguji**

**Ketua** : Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum.  
**Sekretaris** : Maria Hutapea, SH., M.Hum.  
**Anggota** : S.W. Endah Cahyowati, SH., MS.

**Tanda Tangan**

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**  
  
**Dr. H. Sari Murti Widiyastuti, SH., M.Hum.**

## *PERSEMBAHAN*

*Skripsi ini penulis persembahkan untuk:*

1. Papa dan mama terkasih, terima kasih atas doa dan kesabaran yang tidak pernah putus dalam memberikan dukungan semangat.
2. Agiuk dan Agem, terima kasih atas doa dan dukungannya sebagai my second parent di Kota Yogyakarta.
3. My B\_Brother – Sousou Vika, Brother – Stella and L\_Brother. Thanks for your support.....guys!!.
4. Che\_che, Endro, Budi dan Me\_me, makasih atas perhatiannya. “I Love You.....”.
5. Aji – Yiciong sekeluarga sie-sie atas perhatian yang diberikan kepadaku selama berada di Kota Yogyakarta.
6. Keluarga besar dan saudara-saudaraku yang laen, terima kasih karena sudah mengkhawatirkanku selalu.
7. My Best Friend Elyana dan Netty, makasih banyak buat saran, dan dukungannya selama ini.
8. Teman-temanku yang lain dan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas perhatiannya ama supportnya ya<sup>^^</sup>

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah menyertai, menolong, memberi kekuatan dan atas kasih karunia-Nya sehingga tersusunlah penulisan hukum yang berjudul "PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN (KARENA JUAL BELI) UNTUK RUMAH TINGGAL DAN PERUBAHAN MENJADI HAK MILIK (KARENA JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA YOGYAKARTA"

Penulisan hukum ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana di program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari karya ini tidak dapat diselesaikan tanpa bantuan, pengarahan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH. M.Hum., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu S.W. Endah Cahyowati, SH. MS., selaku dosen pembimbing yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, nasihat, dan motivasi dari awal hingga akhir penulisan hukum.

3. Ibu Maria Hutapea, SH. M.Hum., selaku dosen pembimbing yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, nasihat, dan motivasi dari awal hingga akhir penulisan hukum.
4. Dr. Hari Supriyanto, SH. M.Hum., selaku tim penguji yang telah memberikan masukan dalam penyempurnaan penyusunan penulisan skripsi ini.
5. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan baru bagi penulis selama masa perkuliahan.
6. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta c.q Kepala Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah, selaku narasumber yang memberikan informasi bidang pertanahan selama penulis melakukan penelitian dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
7. Pejabat Badan Statistik Kota Yogyakarta, selaku narasumber yang memberikan informasi secara umum mengenai Kota Yogyakarta.
8. Notaris-PPAT Bapak Bimo Seno Sanjaya, S.H., selaku narasumber yang telah bersedia memberikan informasi yang diperlukan penulis dalam penelitian guna menyusun skripsi ini.
9. Notaris-PPAT Bapak Gunawan S.H., selaku narasumber yang telah bersedia memberikan informasi yang diperlukan penulis dalam penelitian guna menyusun skripsi ini.
10. Para responden baik pembeli dan penjual, yang telah bersedia memberikan informasi yang diperlukan dalam penelitian dalam menyusun penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari tentunya masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan hukum ini, oleh karena itu saran dan kritik dari pembaca sekalian sangat penulis harapkan. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak.

Yogyakarta, Oktober 2011

Penulis





## **ABSTRACT**

The title of this research was THE TRANSFER OF RIGHT TO BUILD (BY TRADING) FOR SETTLEMENT AND THE CHANGE TO OWNERSHIP RIGHT IN MANIFESTATION OF LEGAL CERTAINTY IN YOGYAKARTA CITY. This research intended to know, study and analysis on how the transfer of right to build (by trading) for settlement and the change to ownership right in manifestation of legal certainly in Yogyakarta City and whether the transfer of right to build (by trading) for settlement and the change to ownership right in manifestation of legal certainly in Yogyakarta City. The method of research used was empirical legal research using qualitative data analysis method by inductive reasoning method. Based on result of this research the transfer of right to build (by trading) for settlement and the change to ownership right by using authentic certificate established by land certificate Issuer Official as basic of data change on land registry to land office. In practice the transfer of right to build (by trading) for settlement has been manifest legal certainty in Yogyakarta City. It can be seen from 15 respondents buyers, all respondents register right to build for settlement to the Land Office to note the transfer of those rights in the land book and a list of the issuance of certificates and other public right of build on behalf of the new rights holder. The change of right to build into ownership right has not manifest legal certainty because of the 15 respondents, only four respondents who apply changes for the right to build for settlement into ownership right. Application for change of right to build into ownership right submitted to the Head of the Land Office Yogyakarta City, after granting of the application is recorded voidance right to build in certificates, books and a list of other public land, registered with the former ownership right to build in the land book, certificate and a list of public other ownership right and the issuance of the certificate on behalf of the new rights holders.

Keyword: right to build, ownership right, land registry and legal certainly

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Keaslian Penelitian .....	7
F. Batasan Konsep .....	7
G. Metode Penelitian .....	9
H. Sistematika Penulisan .....	15
BAB II PEMBAHASAN .....	16
A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah .....	16

1. Pengertian Hak Milik .....	16
2. Subyek Hak Milik .....	18
3. Terjadinya Hak Milik .....	19
4. Peralihan Hak Milik .....	24
5. Pendaftaran Hak Milik .....	25
6. Hapusnya Hak Milik .....	27
B. Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan .....	28
1. Pengertian Hak Guna Bangunan .....	28
2. Subyek Hak Guna Bangunan .....	29
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan .....	30
4. Peralihan Hak Guna Bangunan .....	32
5. Pendaftaran Hak Guna Bangunan .....	32
6. Hapusnya Hak Guna Bangunan .....	34
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah .....	35
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	35
2. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	38
3. Asas Pendaftaran Tanah .....	40
4. Obyek Pendaftaran Tanah .....	41
5. Sistem Pendaftaran Tanah .....	41
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	42
D. Tinjauan tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 .....	46

E. Hasil Penelitian .....	49
1. Monografi Kota Yogyakarta .....	49
2. Identitas Responden .....	50
3. Peralihan Hak Guna Bangunan (karena jual beli) untuk rumah tinggal dan Perubahan menjadi Hak Milik dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kota Yogyakarta .....	54
BAB III PENUTUP .....	71
A. Kesimpulan .....	71
B. Saran .....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	74
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....	75

## DAFTAR TABEL

Tabel 1: Usia responden penjual dan pembeli

Tabel 2: Tingkat pendidikan responden penjual dan pembeli

Tabel 3: Mata pencaharian responden penjual dan pembeli

Tabel 4: Jangka waktu pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal

Tabel 5: Jangka waktu perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal menjadi hak milik

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat izin penelitian dari Dinas Perizinan Pemerintah Kota  
Yogyakarta

Lampiran 2 : Surat keterangan penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

Lampiran 3 : Surat izin penelitian dari Pemerintah Kota Yogyakarta Kecamatan  
Gedongtengen

Lampiran 4 : Surat izin penelitian dari Pemerintah Kota Yogyakarta Kecamatan  
Danurejan

Lampiran 5 : Surat izin penelitian dari Pemerintah Kota Yogyakarta Kecamatan  
Gondokusuman

Lampiran 6 : Surat keterangan telah melakukan penelitian dari Notaris-PPAT  
Bimo Seno Sanjaya, SH.

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan hukum / skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika penulisan hukum / skripsi ini merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, Oktober 2011

Yang Menyatakan

Anita Puspa Lestari Wibowo