



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

---

**TESIS**

**PENDAFTARAN PERALIHAN DARI PEMISAHAN GUNA BANGUNAN  
INDUK KE HAK GUNA BANGUNAN PERSEORANGAN DALAM JUAL  
BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN**



**OOY SUKIRMAN**

**No. Mhs : 06.1126/PS/MIH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2007**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

---

PENGESAHAN TESIS

Nama : OUY SUKIRMAN  
Nomor Mahasiswa : 06.1126 / PS / MIH  
Konsentrasi : Hukum Agraria  
Judul Tesis : Pendaftaran Peralihan dari Pemisahan Hak Guna  
Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan  
dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman

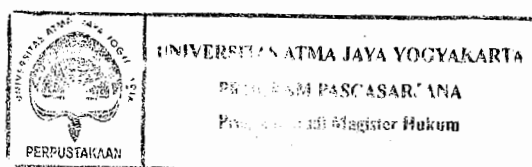
**Nama Pembimbing**

**Tanggal**

**Tanda tangan**

1. Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, SH., M.Hum. ....

2. D. Krismantoro, SH., M.Hum. ....





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PENGESAHAN TESIS

Nama : OOY SUKIRMAN  
Nomor Mahasiswa : 06.1126 / PS / MIH  
Konsentrasi : Hukum Agraria  
Judul Tesis : Pendaftaran Peralihan dari Pemisahan Hak Guna  
Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan  
dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman

**Nama Penguji**

**Tanggal**

**Tanda tangan**

1. Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, SH.,M.Hum. ....
2. D. Krismantoro, SH., M.Hum. ....
3. Ch. Medi Suharyono, M.Hum. ....

Ketua Program Studi

Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, SH.,M.Hum.

## PERNYATAN

Dengan ini, penulis menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan duplikasi atau plagiasi hasil karya penulis lain. Apabila penulisan ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dan hasil karya penulis lain maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, Desember 2008

(Ooy. Sukirman)

## INTI SARI

Pendaftaran Peralihan dari Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apakah Pendaftaran Peralihan dari Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan pada Pendaftaran Tanah setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman, untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana hambatan-hambatan dalam pendaftaran peralihannya.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan nara sumber merupakan data primer sebagai data utamanya, kemudian dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir induktif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa Pendaftaran Peralihan dari Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman, walaupun masih dijumpai kendala keterlambatan penyelesaiannya dan hambatan-hambatan dalam pendaftaran peralihan haknya, hal itu disebabkan kesadaran masyarakat, pengembang perumahan, dan PPAT kurang memahami tentang peraturan Pendaftaran Tanah.

Kata kunci : Pendaftaran Peralihan

## ABSTRACT

The transition from the registration of separation the Right Building Utilization to the Master of Individuals Right Building Utilization in the Housing Commuting in Sleman

This research aims to discover and analyze whether Registration The transition from separation Right Building Utilization to the Master of Individuals Right Building Utilization in the Land Registration after the applicability of the regulation 24 Tax Year 1997 can create legal certainty and legal protection in the district of Sleman, to know how to analyze and barriers the transition in registration.

The type of research that is legal empirical research conducted by the research directly to the respondents and data sources are the primary as the main data, and then analyzed quantitatively for interesting conclusions using inductive thinking.

Based on the results of that research Registration The transition from separation Right Building Utilization to the Master of Individuals Right Building Utilization in the Housing Commuting in Sleman after the applicability of the regulation 24 Tax Year 1997 has been creating legal certainty and legal protection in the district of Sleman, although still found obstacles and barriers to delay resolution-registration barriers in the transition of their rights, because it awareness of the community, housing developers, and PPAT less understand the rules of Land Registration.

Keywords: Transition Registration

*Kupersembahkan tesis ini kepada :*

*Masyarakat, Bangsa, dan Negara*

*Almamater Program Pasca Sarjana Universitas*

*Atmajaya Yogyakarta*

*Istriku : Sumarni*

*Serta anak-anakku : Hendra Ahmad Firdaus*

*Sheny Desianti Maulida*

*Arief Setiabudi*

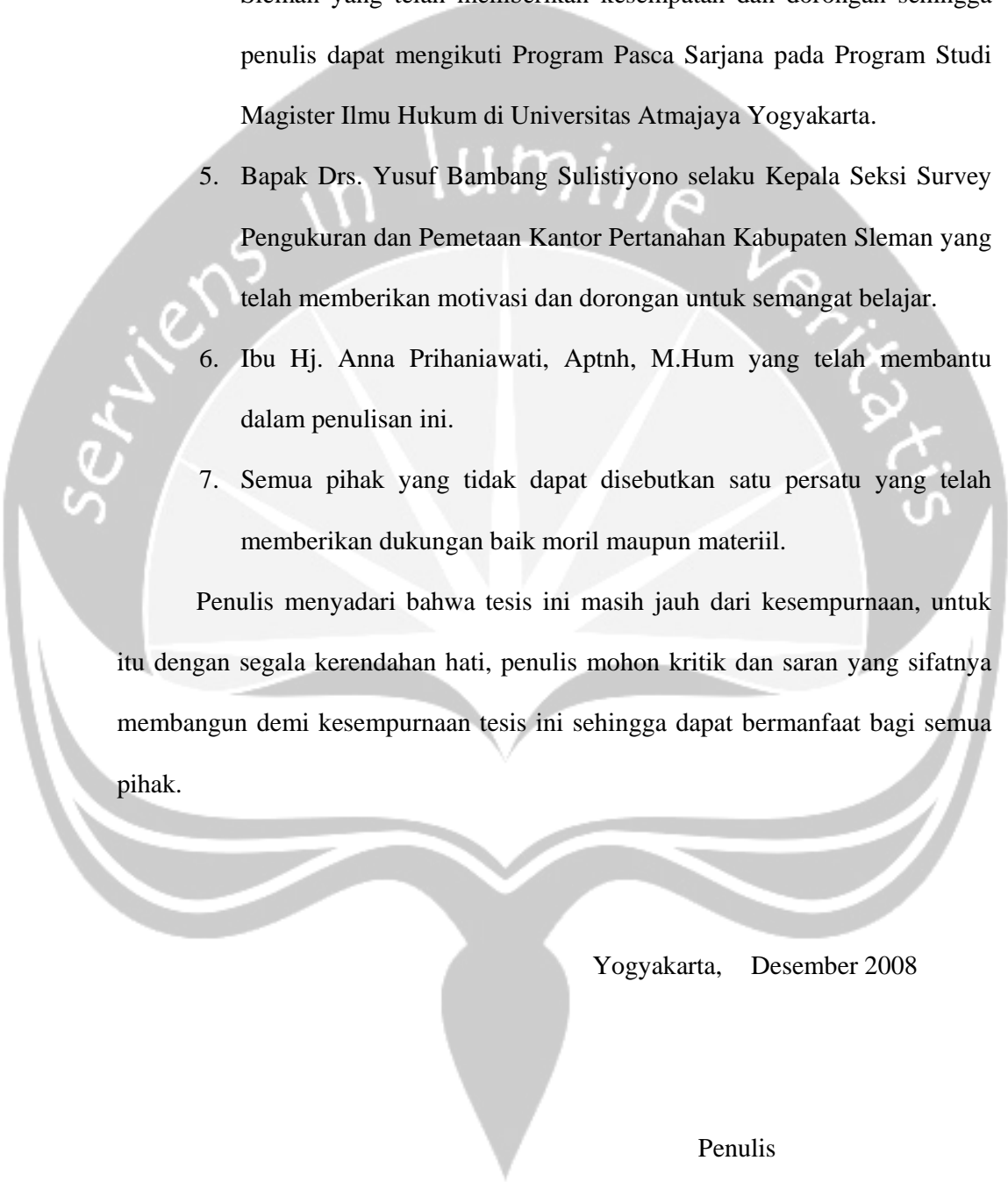
## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T karena ridha dan taufik serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **Pendaftaran Peralihan dari Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman**. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman.

Penulisan tesis ini dalam rangka untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum dengan konsentrasi Hukum Agraria pada Program Studi Pasca Sarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak B. Hestu Cipto Handoyo, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Dr. MG. Endang Sumiarni, Dra., SH., M.Hum selaku Ketua Program Pasca Sarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta dan selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bekal, saran, dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak D. Krismantoro, SH., M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan arahan dengan sabar sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.



- 
4. Bapak Ir. Kiswanto selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah memberikan kesempatan dan dorongan sehingga penulis dapat mengikuti Program Pasca Sarjana pada Program Studi Magister Ilmu Hukum di Universitas Atmajaya Yogyakarta.
  5. Bapak Drs. Yusuf Bambang Sulistiyono selaku Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah memberikan motivasi dan dorongan untuk semangat belajar.
  6. Ibu Hj. Anna Prihaniawati, Aptnh, M.Hum yang telah membantu dalam penulisan ini.
  7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materiil.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis mohon kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan tesis ini sehingga dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, Desember 2008

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
INTI SARI.....	v
ABSTRACT.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar belakang.....	1
B. Perumusan masalah.....	7
C. Batasan masalah.....	7
D. Keaslian penelitian.....	9
E. Manfaat penelitian.....	10
F. Tujuan penelitian.....	11

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan.....	12
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	12
2. Subjek hukum yang dapat menjadi Hak Guna Bangunan.....	13
3. Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan.....	14
4. Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan.....	20
5. Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	22
6. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	24
7. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	31
8. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan hak.....	44
B. Tinjauan umum Pendaftaran Tanah.....	47
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	47
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	52
3. Asas Pendaftaran Tanah.....	54
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	56
5. Obyek Pendaftaran Tanah.....	59
6. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	61
7. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	64
C. Tinjauan tentang Jual Beli.....	69
1. Jual Beli.....	69
2. Perjanjian.....	72

3. Tunai.....	77
---------------	----

### BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis penelitian.....	79
B. Pendekatan.....	79
C. Sumber data.....	79
D. Lokasi penelitian.....	82
E. Populasi dan metode penentuan sampel.....	82
F. Responden.....	83
G. Nara sumber.....	84
H. Metode pengumpulan data.....	84
I. Metode analisa data.....	84

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... . 89

A. Gambaran umum Kabupaten Sleman.....	89
B. Identitas responden.....	95
C. Proses Pendaftaran Peralihan Hak dari Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan dalam Jual Beli Perumahan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) Tahun 2008.....	100

D. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak dari Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman.....	109
E. Hambatan yang timbul pada Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak dari Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman.....	119
F. Solusi untuk mengatasi hambatan.....	121

BAB V PENUTUP.....	124
--------------------	-----

A. Kesimpulan.....	124
--------------------	-----

B. Saran.....	124
---------------	-----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Luas wilayah Kabupaten Sleman.....	90
Tabel 2	: Pembagian wilayah Kabupaten Sleman.....	91
Tabel 3	: Kepadatan Penduduk tiap Kecamatan di Kabupaten Sleman....	92
Tabel 4	: Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman.....	93
Tabel 5	: Luas lahan menurut penggunaan perkecamatan di Kabupaten Sleman.....	94
Tabel 6	: Responden menurut kelompok umur.....	95
Tabel 7	: Tingkat pendidikan responden.....	96
Tabel 8	: Responden menurut kelompok mata pencaharian / profesi.....	97
Tabel 9	: Jumlah sertifikat HGB dan luas tanah yang sudah dikeluarkan sertifikatnya tiap Kecamatan.....	98
Tabel 10	: Luas tanah yang menjadi objek pendaftaran peralihan .....	99
Tabel 11	: Pelaksanaan pendafrtran peralihan dan pemisahan sampai terbit sertifikat perseorangan.....	115
Tabel 12	: Pendapat responden terhadap berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	116
Tabel 13	: Alasan untuk mendaftarkan peralihan hak.....	117
Tabel 14	: Waktu yang diperlukan.....	118

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Permohonan, pendaftaran, pemecahan sertifikat untuk jual beli
- Lampiran 2 : Gambar ukur
- Lampiran 3 : Stake out Fasum dan Fasos
- Lampiran 4 : Stake out untuk kapling komersial
- Lampiran 5 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk yang sudah di plotkan hasil pengukuran kapling komersial / pemecahannya
- Lampiran 6 : Surat ukur pemecahannya