

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

**SKRIPSI**



**Disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana  
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**Disusun oleh :  
SENI DESIANTI MAULIDA  
20050610061**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2009**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

### **PEMISAHAN HAK GUNA BANGUNAN INDUK KE HAK GUNA BANGUNAN PERSEORANGAN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN**

Disusun oleh :  
SENI DESIANTI MAULIDA  
20050610061

Skripsi ini telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 8 April 2009

**Dosen Pembimbing I**

**Dosen Pembimbing II**

**Nurwigati, SH., M.Hum.**

**Beni Hidayat, SH.**

**NIK : 153 016**

**NIK : 153 030**

## **HALAMAN PENGESAHAN**

### **PEMISAHAN HAK GUNA BANGUNAN INDUK KE HAK GUNA BANGUNAN PERSEORANGAN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN**

Telah dipertahankan dihadapan tim penguji pada tanggal : 25 April 2009

Yang terdiri dari:

**Ketua**

**Bagus Sarnawa, SH., M.Hum.**  
**NIK : 260006276**

**Anggota**

**Anggota**

**Nurwigati, SH., M.Hum.**  
**NIK : 153 016**

**Beni Hidayat, SH.**  
**NIK : 153 030**

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

**H. Muhammad Endrio Susilo, SH., MCL.**  
**NIK : 153 042**

## *MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN*

*Dan janganlah kamu (merasa) lemah, dan jangan pula bersedih hati, sebab kamu paling tinggi (derajatnya), jika kamu orang beriman.*

*(Ali-Imran : 139)*

*Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, dan pergantian malam dan siang terdapat tanda-tanda (kebesaran Allah) bagi orang yang berakal.*

*(Ali-Imran : 190)*

*Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai dari sesuatu urusan, tetaplah bekerja keras untuk urusan yang lain.*

*(QS. Al-Insyirah : 6-8)*

*"Jadilah kamu orang yang pandai (mengetahui), atau orang yang belajar, atau orang yang mendengarkan, atau orang yang senang (cinta), janganlah kamu menjadi orang yang kelima, maka kamu akan celaka".*

*(HR. Baihaqi)*

*Kupersembahkan kepada*

*Papa dan Mama tercinta*

*Kakak dan Adikku tersayang*

*Serta Semua teman-teman*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, berkat karunia rahmat-Nya, penulis berhasil menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan Dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam penyusunan ini penulis telah mendapat bantuan dari berbagai pihak, sehingga perkenankanlah penulis untuk menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Bapak H. M. Endrio Susilo, SH., MCL., selaku Dekan dan selaku dosen Wali dalam perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Ibu Nurwigati, SH., M.Hum. dan Bapak Beni Hidayat, SH., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan pengarahan dalam pelaksanaan penelitian dan penulisan skripsi ini.
3. Bapak Ir. Kiswanto, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
4. Bapak Drs. Yusuf Bambang Sulistiyono selaku Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

5. Ibu Lusia Uki Marina Lusi, Direktur Utama PT. Adigrha Sejahtera, Bapak Kodratul Safti, Direktur Utama PT. Tri Putra Mulia, dan Bapak Haidar Talib Alkatiri Direktur Utama PT. Saraswanti Hasil Makmur, yang telah membantu penulisan skripsi ini.
6. Papah, Mamah, Kakak, dan Adikku tercinta serta segenap keluarga yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan.
7. Teman-teman Fakultas Hukum Alin, Dona, Dian, Tika, Afi, Dewi, Pingkan, Dhina, Wulan, Novi, Pyno, Mas Heri, Mas Wira, Kusno, Bonang, Agung, Ady, Bang Andy, Bang Zam makasih atas kesabaran dan dorongan kalian.
8. Teman-temanku Hera, Redno, Lia, Mbak Rini, Mbak Iin, Rini makasih atas dorongan untuk semangat menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian pembuatan skripsi ini.

Apabila dalam penyusunan skripsi ini banyak terjadi kesalahan dan kekurangan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya. Akhirnya, semoga skripsi ini bermanfaat bagi yang membutuhkan dan memerlukannya dalam memenuhi tujuannya.

Yogyakarta, 13 April 2009

Penulis

Seny Desianti Maulida

20050610061

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL DAN BAGAN.....	xi

### **BAB I    PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6

### **BAB II    TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH, HAK GUNA BANGUNAN DAN PENDAFTARAN TANAH**

A. Tentang Tanah .....	8
1. Konsep Islam Tentang Tanah .....	8
2. Hak Atas Tanah .....	10

B.	Hak Guna Bangunan .....	15
1.	Pengertian Hak Guna Bangunan .....	15
2.	Ciri-ciri Hak Guna Bangunan .....	16
3.	Subyek Hak Guna Bangunan .....	17
4.	Peralihan Hak Guna Bangunan .....	18
5.	Pemecahan, Pemisahan, dan Penggabungan Hak Guna Bangunan .....	20
6.	Hapusnya Hak Guna Bangunan .....	25
C.	Pendaftaran Tanah .....	26
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah .....	27
2.	Tujuan Pendaftaran Tanah .....	30
3.	Asas Pendaftaran Tanah .....	32
4.	Sistem Pendaftaran Tanah .....	34
5.	Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	37

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A.	Jenis penelitian .....	44
B.	Jenis Data .....	44
1.	Data Primer .....	44
2.	Data Sekunder .....	44
C.	Nara Sumber .....	46



D.	Lokasi Penelitian .....	46
E.	Populasi dan Metode Penentuan Sampel .....	47
	1. Populasi .....	47
	2. Metode Penentuan Sampel .....	47
F.	Responden .....	47
G.	Analisis Hasil .....	48

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A.	Gambaran Umum .....	49
	1. Deskripsi Wilayah Perumahan .....	49
	a. Perumahan Grha Kencana Babarsari .....	49
	b. Perumahan Dalem Maguwo Asri .....	53
	c. Perumahan Margomulyo Pratama .....	61
B.	Proses Pelaksanaan Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman .....	68
C.	Faktor Pendukung dan Faktor Penghambat yang Timbul Dari Pelaksanaan Pemisahan Hak Guna Bangunan Induk ke Hak Guna Bangunan Perseorangan dalam Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman .....	87
	1. Faktor Pendukung .....	87
	2. Faktor Penghambat .....	89

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	91
B. Saran.....	93

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL DAN BAGAN

Tabel 1	: Daftar Kapling yang Dipecah Perumahan Grha Kencana Babarsari .....	51
Tebel 2	: Daftar Kapling yang Dipecah Perumahan Dalem Maguwo Asri .....	58
Tabel 3	: Daftar Kapling yang Dipecah Perumahan Margomulyo Pratama .....	66
Tabel 4	: Responden Menurut Kelompok Umur .....	69
Tabel 5	: Responden Menurut Tingkat Pendidikan .....	70
Tabel 6	: Responden Menurut Kelompok Mata Pencaharian .....	71
Tabel 7	: Pelaksanaan Pendaftaran dan Pemisahan Sampai Terbit Sertifikat Perseorangan .....	86
Bagan 1	: Kegiatan Pelaksanaan Pendaftaran Pemisahan Sertifikat .....	79