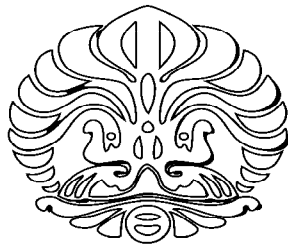


**ANALISIS HUKUM TERHADAP PASAL 54 PERATURAN  
KBPN No. 1 TAHUN 2006 DALAM PEMBUATAN  
AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH  
HAK MILIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**TESIS**

**NAMA : SUPARMIN, S.H.**

**NPM : 0606008840**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

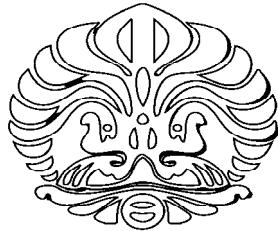
**ANALISIS HUKUM TERHADAP PASAL 54 PERATURAN  
KBPN No. 1 TAHUN 2006 DALAM PEMBUATAN  
AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH  
HAK MILIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**T E S I S**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan

**N A M A : S U P A R M I N , S . H .**

**N P M : 0 6 0 6 0 0 8 8 4 0**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

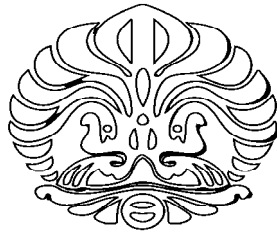
**ANALYSIS OF LAW TO ARTICLE 54 OF KBPN RULES  
NUMBER 1 YEARS OF 2006 IN FORMING BESTOW DEED OF  
BUILDING USE RIGHT ABOVE PERSONAL LAND RIGHT BY  
OFFICER FOR LAND DEED**

**T H E S I S**

Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining  
Master of Notary

By: **S U P A R M I N, S.H.**

**N P M : 0 6 0 6 0 0 8 8 4 0**



**UNIVERSITY OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JULY 2008**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

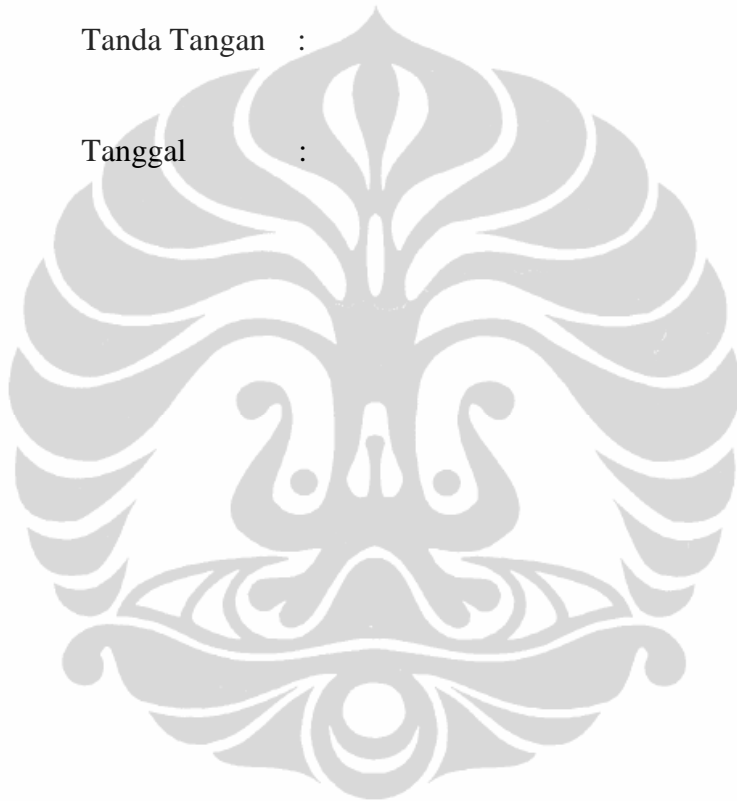
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : **SUPARMIN, S.H.**

NPM : **0606008840**

Tanda Tangan :

Tanggal :



## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : **SUPARMIN, S.H.**

N P M : **0606008840**

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : **ANALISIS HUKUM TERHADAP PASAL 54 PERATURAN KBPN No. 1 TAHUN 2006 DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH HAK MILIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : **Arikanti Natakusumah, S.H.** ( )

Penguji : **Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.** ( )

Penguji : **Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.** ( )

Ditetapkan Di : Depok

Tanggal : 22 Juli 2008

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

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **S U P A R M I N, S.H.**  
N P M : **0 6 0 6 0 0 8 8 4 0**  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PASAL 54 PERATURAN KBPN No. 1 TAHUN 2006 DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH HAK MILIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 25 Juli 2008

Yang Menyatakan,

**(S U P A R M I N, S.H.)**

## ABSTRAK

Nama : **S U P A R M I N, S.H.**  
N P M : **0 6 0 6 0 0 8 8 4 0**  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : **ANALISIS HUKUM TERHADAP PASAL 54 PERATURAN  
KBPN No. 1 TAHUN 2006 DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH  
HAK MILIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Akta pemberian hak guna bangunan (HGB) di atas tanah hak milik, merupakan salah satu dari delapan akta, diakui dalam hukum tanah positif dan pendaftaran tanah, yang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) berwenang membuatnya. Jaminan kepastian hukum, selain akta, bagi si pemegang HGB adalah sertifikat HGB di atas tanah hak milik, sedangkan bagi si pemilik tanah hak milik, tidak kehilangan kepemilikan tanahnya, karena pemberiaannya, dibatasi oleh jangka waktu, yang diatur menurut peraturan perundang-undangan. Kaidah hukum data formil yang diatur Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006, memberikan panduan bagi seorang PPAT dalam membuat akta tanah, persoalannya adalah bagaimana orang perorangan dan perseroan terbatas memperoleh tanah dan bangunan dengan status kepemilikan hak guna bangunan di atas tanah hak milik orang termasuk dapat dialihkan kembali hak yang diperoleh kepada pihak ketiga, juga untuk dijamin dengan hak tanggungan, tanpa si pemilik tanah kehilangan hak miliknya atas tanah tersebut? dan bagaimana pengaturan pedoman pembuatan akta pemberian HGB atas tanah hak milik dengan adanya Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006, yang menentukan adanya suatu data formil?. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian kepustakaan, terhadap data sekunder di bidang hukum, didasari atas sistematika hukum positif atau sistematika peraturan perundang-undangan di Indonesia. Kemudian pengolahan, analisa dan konstruksi datanya dilakukan secara kualitatif, tipologi penelitiannya *problem identification* ditelusuri dengan jalan *preskriptif-eksplanatoris*. Atas dasar demikian, dalam pembuatan akta pemberian HGB di atas tanah hak milik merupakan penerapan asas pemisahan horizontal, dalam pembebanan hak atas tanah tertentu, yaitu tanah hak milik dalam konstruksi hukum adat, sumber hukum tanah nasional. Karenanya data formil didasari hak milik, hak atas tanah, yang merupakan turun-temurun, terpenuhi dan terkuat. Pemberian HGB di atas tanah hak milik wajib didaftarkan dan mempunyai sertifikat HGB di atas tanah hak milik, untuk pembuktian kepemilikan dan kepentingan pihak ketiga. Peralihan hak (termasuk kewenangan untuk memindahkan hak) kepada pihak ketiga, haruslah dengan jelas dinyatakan di dalam akta pemberian HGB, sehingga mengikat di antara pemberi hak (pemegang hak milik) dan penerima hak (pemegang HGB). Data-data formil dalam pembuatan akta adalah harus terpenuhinya seluruh dokumen-dokumen dan atau bukti-bukti secara formil mengenai sudah terdaftarnya tanah hak milik yang akan diberikan HGB.

## ABSTRACT

Name : **S U P A R M I N, S.H.**  
N.P.M : **0 6 0 6 0 0 8 8 4 0**  
Program Of Study : Master Of Notary  
Title : **ANALYSIS OF LAW TO ARTICLE 54 OF KBPN  
RULES NUMBER 1 YEARS OF 2006 IN FORMING  
BESTOW DEED OF BUILDING USE RIGHT  
ABOVE PERSONAL LAND RIGHT BY OFFICER  
FOR LAND DEED**

Bestow deed of building rights use right (HGB) above personal land right, representing one of the eight deed, acknowledge by positive law land and land registry regime, which is officer for land deed has authorization to form that such deed, according to law and regulation. It is true can be told, this deed is less popular, even almost society do not know, even pertained is not quite never utilize it, including among officer for land deed (PPAT), in running their practice. Besides the deed which giving certainty of law to the owner of HGB is certificate of land of HGB above personal right of land, while to the land owner, do not lose the ownership of its land because of its bestowed, limited by duration, arranged according to law and regulation. Principle of formal data Regulated by KBPN No. 1 Year 2006, the problems are how individual people and limited liability obtaining real property with status of its ownership of rights utilize building above land property is including can be transferred again obtained rights to third party, also to vouch for with responsibility rights, without the land owner losing of its land? and how arrangement of guidance of making of bestow deed of HGB of private property with existence of Regulation of KBPN No. 1 Year 2006, determining the existence of a formal data. observed with methodologies of normative law research, representing research of bibliography, of secondary data in law area, constituted of positive law systematic way or law and regulation systematic way in Indonesia. Then processing, analyzing and constructing the data done with qualitative, this type of research is problem identification traced by prescriptive-explanatory. On the basis of that method, in forming the bestow deed of HGB above personal land of right represent applying of land dissociation of horizontal principle, in encumbering of certain land right, that is personal land of right in customary law construction, which is the source of national land law. Hence formal data constituted by personal land of right, the right of land which is the right that, can be inherit generation to generation, the most supreme and vigorous. Bestow deed of HGB is obliged to be registered and have certificate of HGB above land (of) property, for verification of ownership of and importance of third party. Formal data in making of deed have to fulfill entire documents and or evidence formally regarding enlisted property to be given by HGB. All important Matter to be paid attention in making of the deed of HGB above land is authority and efficiency of giver subject and receiver of rights.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah robil'alamin, puji syukur dipanjatkan oleh penulis atas hadirat dan berkat rahmat dari Allah SWT dan nikmat akal serta hidayah yang diberikan-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini sebagai suatu karya tulis ilmiah yang sekiranya dapat dipertanggungjawabkan dalam menempuh pendidikan kesarjanaan stara dua, yang diberi judul **“Analisis Hukum Terhadap Pasal 54 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006 Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”**.

Terwujudnya penulisan dalam penelitian hukum ini, tidak terlepas dari motivasi, sumbang saran dan pemikiran serta hal lainnya dari berbagai pihak, sehingga dengan tulus ikhlas, dalam kesempatan ini penulis haturkan terima kasih kepada:

1. Pembimbing Tesis, Ibu Hajjah Notaris-PPAT Arikanti Natakusumah, S.H., sekalipun ditengah-tengah aktivitas beliau mengajar di Almaternya, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan sebagai Notaris-PPAT senior yang aktif berpraktek di Jakarta, yang sudah tekun, sabar serta cermat dalam membimbing penulis.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan, pasca sarjana di Universitas Indonesia
3. Prof. Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M., Ph.D., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Bapak Sakti Lo, S.H., M.Kn., Notaris-PPAT di Tangerang.
5. Bapak Kardino, S.H., Notaris-PPAT di Bekasi, yang banyak memberikan masukan dan pemikiran hukum yang konstruktif tentang akta pemberian HGB atas tanah Hak Milik.
6. Bapak Abdul Azis, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta, yang memfasilitasi pemberian buku-buku, peraturan-peraturan hukum berkaitan dengan tesis ini.
7. Dosen-dosen beserta staffnya di Fakultas Hukum dan Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
8. Dewan Penguji Tesis.
9. Bapak, Ibu, adik-adik, yang telah memberikan dukungan moril dan atas doanya.

10. Istriku tercinta, Ryadina Marhamah, yang selalu setia menemani dan memberikan semangat belajar dan bekerja, baik di kala senang maupun susah.
11. Anak-anakku tercinta, Laras H.S, Moh. Bagas, S., dan Haris Tri Nugroho, sebagai pendorong semangat belajar dan bekerja.
12. Teman-teman kuliah di Program Magister Kenotariatan dari kelompok Jati Asih, yang tidak bisa saya sebutkan satu demi satu, yang selalu membantu dan bekerja sama selama menjalani perkuliahan, semoga kita tetap kompak untuk selamanya.
13. Semua pihak lainnya.
14. Semua pihak yang namanya tidak dapat saya sebutkan satu per satu, yang turut berperan dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

Besar harapan penulis, agar tesis ini dapat bermanfaat, terutama bagi penulis, secara pribadi, serta bagi segenap rekan-rekan Notaris, PPAT dan para mahasiswa magister kenotariatan juga ilmu Kenotariatan dan ke-PPAT-an, dalam dunia kampus maupun kerja.

Depok, JULI 2008

PENULIS

# DAFTAR ISI

## HALAMAN

<b>Halaman Judul.....</b>	<b>i</b>
<b>Title Page.....</b>	<b>ii</b>
<b>Halaman Pernyataan Orisinalitas.....</b>	<b>iii</b>
<b>Halaman Pengesahan.....</b>	<b>iv</b>
<b>Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir Untuk Kepentingan Akademis.....</b>	<b>v</b>
<b>Abstrak.....</b>	<b>vi</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>vii</b>
<b>Kata Pengantar.....</b>	<b>viii</b>
<b>Daftar Isi.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	7
C. Metode Penelitian.....	8
D. Sistematika Penulisan.....	11
<b>BAB II ANALISIS HUKUM TERHADAP PASAL 54 PERATURAN KBPN No. 1 TAHUN 2006 DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH HAK MILIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ANALISA DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>12</b>
A. Konsepsi Hukum Tanah Nasional Terhadap Subyek Hukum, Peristiwa Hukum, Hubungan Hukum Dan Obyek Hukum.....	12
B. Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.....	18
C. Pemanfaatan Hak Guna Bangunan Ditinjau Secara Hukum Benda Guna Dijaminkan Dengan Hak Tanggungan Dan Didirikan Bangunan Rumah Susun.....	26
D. Tinjauan Hukum Pembuktian Terhadap Data Formil Dalam Akta Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik.....	34
1. Data-Data Formil Bagi Perusahaan Perseroan Penerima Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.....	40
2. Data-Data Formil Bagi Orang Perorangan Sebagai Pemberi Hak Milik Atau Penerima Hak Guna Bangunan, Dalam Akta Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik.....	44

3. Pendaftaran Tanah Penentu Formalitas Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.....	56
--	----

**BAB III P E N U T U P.....61**

A. Simpulan.....	61
------------------	----

B. Saran – Saran.....	62
-----------------------	----

**DAFTAR PUSTAKA.....64**

**LAMPIRAN AKTA PEMBERIAN HGB ATAS TANAH HAK MILIK**

