

PENULISAN HUKUM / SKRIPSI

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA
JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DALAM
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA TEGAL**



Diajukan oleh :

Lusius Maria Bram Bintang Ferdinanta

N P M : 130511184

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2017

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA
JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DALAM
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA TEGAL**



Diajukan oleh :

Lusius Maria Bram Bintang Ferdinanta

N P M : 130511184

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal 10/4/17

D.Krismantoro, S.H.,M.Hum

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D.Krismantoro", written in a cursive style.

Tanda Tangan

HALAMAN PENGESAHAN

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA TEGAL



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas

Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Senin

Tanggal : 10 April 2017

Tempat : Ruang Dosen Lt. II, Kampus 1 UAJY

Susunan Tim Penguji :

Ketua : S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S.

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Anggota : D.Krismantoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Endro Susilo, S.H., L.L.M

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan secara khusus Penulisan hukum / Skripsi ini kepada:

1. Ayah dan Ibu serta adik tersayang, Robertus Brahman Setyanto Hastjarjo dan Dominika Isti Winarti serta Maria Ovi Puspita Sari yang selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi dan doa dari awal penulis mengerjakan skripsi ini hingga selesai.
2. Kekasih penulis Leocadia Hena Prasita yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis hingga skripsi ini selesai.
3. Keluarga besar penulis yang berada di Kota Tegal dan di Yogyakarta yang selalu membimbing dan memberikan saran dan masukan.
4. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu penulis mengerjakan skripsi ini serta menemani penulis membuat skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis ucapkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas berkat, rahmat dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini yang berjudul PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA TEGAL. Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan salah satu prasyarat di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta dalam menyelesaikan pendidikan strata 1 (S1).

Banyak pihak yang terlibat dalam Penulisan Hukum / Skripsi yang membantu dalam menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati dan hormat mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Bapak FX. Endro Susilo, S.H. LL.M, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. D.Krismantoro, S.H.,M.Hum, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaga dalam melakukan bimbingan skripsi ini.
3. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan dan membagi ilmu pengetahuan selama penulis menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

4. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal yang telah memberikan data dan informasi kepada penulis.
6. Kepala Badan Pusat Statistik Kota Tegal yang telah memberikan informasi dan data lengkap tentang Kota Tegal kepada penulis.
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung selama proses penulisan sampai selesainya Penulisan Hukum/skripsi ini. Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini masih jauh dari sempurna oleh karena itu penulis sangat menerima adanya saran dan kritik yang bersifat membangun atau melengkapi pembaca agar dapat membantu dalam melengkapi dari pembaca agar dapat membantu dalam penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan perkembangan ilmu hukum.

Yogyakarta, 24 Maret 2017

Penulis

Lusius Maria Bram Bintang Ferdinanta

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademi dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 24 Maret 2017

Penulis

Lusius Maria Bram Bintang Ferdinanta

ABSTRACT

Registration of transfer of ownership of land for sale based on government regulation number 24 year 1997 concerning registration of land in realizing legal certainty in town Tegal is title in my thesis. In this thesis formulated whether the registration of the transfer of ownership of land for sale and purchase under the government regulation number 24 year 1997 on land registration has realized legal certainty ? of course, this thesis is made to study, to know, to examine, and to analyze whether the registration of transfer of ownership of land for sale based on government regulation number 24 year 1997 concerning registration of land in city Tegal has realized legal certainty. Based on the result of this study registration the transfer of ownership of land for sale and purchase under the government regulation number 24 year 1997 about land registration has realized legal certainty in the Tegal city. Legal certainty due to the sale and purchase of ownership of the land is obtained after making the deed of sale and purchase before the official of the deed of land certificate which subsequently carried out registration of transfer of ownership rights to the land at the local land office so that identity of the land concerned has changed from the old owner to the new owner. Thus the new land owner protected his interests in performing legal act of buying and selling land.

Keywords : Property rights over land, land registration.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB 1 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.....	12
G. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Sumber Data	13
3. Metode Pengumpulan Data	14
4. Lokasi Penelitian	15
5. Populasi dan Sampel.....	16
6. Responden dan Narasumber	16

7. Metode Analisis	17
H. Sistematika Penulisan	18
BAB II PEMBAHASAN.....	19
A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah	19
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	19
2. Subyek Hak Milik Atas Tanah	20
3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	21
4. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	23
5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	23
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	25
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	25
2. Asas tentang Pendaftaran Tanah.....	26
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	28
4. Obyek Pendaftaran Tanah	28
C. Tinjauan Tentang Sertipikat.....	29
1. Pengertian Sertipikat	29
2. Isi Sertipikat.....	30
3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat	31
D. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	32
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	32
2. Tugas Pokok Dan Kewenangan PPAT	33
3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	35
E. Hasil Penelitian	38
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	38

a. Luas dan Pembagian Wilayah	38
b. Jumlah Penduduk.....	40
c. Kepadatan Penduduk	40
2. Identitas Responden.....	41
a. Responden Berdasarkan Kelompok Usia	42
b. Responden Berdasarkan Kelompok Jenjang Pendidikan Terakhir	43
c. Responden Berdasarkan Mata Pencaharian.....	44
d. Tujuan Responden Melakukan Jual Beli Tanah.....	45
e. Alasan Responden Melakukan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli	46
f. Jangka Waktu Diperoleh Sertipikat Hak Milik Atas Tanah	48
g. Manfaat Yang Diperoleh Responden Dalam Pendaftaran Tanah	49
3. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	50
BAB III PENUTUP.....	51
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran	51
DAFTAR PUSTAKA	
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

- Tabel 1: Luas daerah, Kepadatan dan Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan/kelurahan di Kota Tegal Tahun 2014
- Tabel 2: Responden berdasarkan kelompok usia.
- Tabel 3: Responden berdasarkan kelompok jenjang pendidikan terakhir
- Tabel 4: Responden berdasarkan mata pencaharian.
- Tabel 5: Tujuan Responden melakukan jual beli tanah.
- Tabel 6: Alasan responden melakukan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli.
- Tabel 7: Jangka waktu diperoleh sertipikat hak milik atas tanah.
- Tabel 8: Manfaat yang diperoleh responden dalam mendaftarkan tanah.

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Keterangan Ijin Badan KESBANGPOL Yogyakarta

Lampiran 2: Surat Keterangan Ijin Riset Kantor Pertanahan Kota Tegal

Lampiran 3: Surat Keterangan Rekomendasi Penelitian BAPEDA Provinsi

Jawa Tengah

