

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB
ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA SURAKARTA**



Disusun oleh :

AGNES ADRIAN KUSUMA

NIM : 040508818
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Hukum
2011

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB
ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA SURAKARTA**



Disusun oleh :

AGNES ADRIAN KUSUMA

NIM : 040508818

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup**

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

Fakultas Hukum

2011

HALAMAN PENGESAHAN
HALAMAN PERSETUJUAN

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB
ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA SURAKARTA



Disusun oleh :

AGNES ADRIAN KUSUMA

NIM : 040508818
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui
Oleh Dosen Pembimbing Tanggal 30 Mei 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to be "SW Endah Cahyowati", is written over a faint circular stamp.

SW Endah Cahyowati, SH. MS.

HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum / Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim pengujian Penulisan Hukum / Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 17 Juni 2011

Tempat : Ruang Dosen Lantai II

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jalan Mrican Baru Nomor 28 Yogyakarta

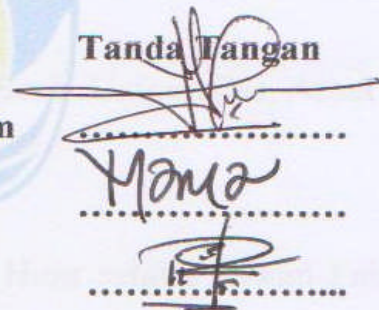
Susunan Tim Penguji :

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, SH, M. Hum

Sekretaris : Maria Hutapea, SH, M. Hum

Anggota : SW. Endah Cahyowati, SH, M S

Tanda Tangan



Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH, M. Hum

KATA PENGANTAR

Menghaturkan segenap puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat, bimbingan serta anugerahNya yang telah dilimpahkan sehingga Penulisan Hukum / Skripsi yang berjudul PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA SURAKARTA dapat diselesaikan dengan baik.

Banyak pihak yang telah memberi banyak dukungan, bantuan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis ingin menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. R. Maryatmo, M. A selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Y. Sari Widiyastuti, SH. M. Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu SW Endah Cahyowati, SH. MS selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak sekali meluangkan waktu dan pikiran, memberi motivasi, pengarahan serta membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini dengan baik.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, SH.,M.Hum dan Ibu Maria Hutapea, SH, M. Hum. selaku tim dosen penguji.

5. Drs. Djuprianto Agus Susilo, M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
6. Ibu Endang Pudyastuti, SH selaku Narasumber dari Kantor Pertanahan.
7. Ibu Lia Fanti Santosa, SH, M.H. selaku Notaris / PPAT di Kota Surakarta.
8. Bapak Suharto, SH. selaku Narasumber dari PT Sarana Ventura Surakarta.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan Penulisan Hukum / Skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

Dengan segala kekurangan dan keterbatasan yang ada dalam Penulisan Hukum / Skripsi ini penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dikarenakan penulis menyadari Penulisan Hukum / Skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Penulis sangat berharap bahwasanya Penulisan Hukum/Skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta ,30 Mei 2011

Penulis

Agnes Adrian Kusuma

ABSTRACT

Legal writing / Theses titled IMPLEMENTATION OF RESPONSIBILITY-RIGHT REGISTRATION ON CERTIFIED OWN RIGHT OF LAND IN EFFORT TO CREATE ADMINISTRATIVE ORDER OF LAND AT CITY OF SURAKARTA with formulation of the problem about “whether Implementation of responsibility-right registration on certified own land at Surakarta has created administrative order of land at City of Surakarta. Objective of the legal writing/theses was to know, to study and to analyze on Implementation of responsibility-right registration on certified own right of land and whether that has created administrative order of land. Type of the research was an empirical study with qualitative data and it used inductive thought method to draw the conclusion. Conclusion of the legal writing /theses was that Implementation of responsibility-right registration on certified own right of land at Surakarta has created administrative order of land at City of Surakarta, though there were some obstacles. Therefore, those obstacles included difficult to find document sheet and waste long time at Office of Land. From Land Certified Office, there were little error to write document and weakness of the files, as well as lack of applicant’s knowledge on way of registering load of responsibility right on certified own right of land.

Keyword: certified land ownership, responsibility-right registration, administrative order

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan hukum / Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- Tuhan YME atas semua anugerahNya sampai hari ini ☺
- Kedua orang tuaku (Bapak Achmadi dan Ibu Sumarah Hartono),
terimakasih atas waktu, bimbingan, kasih sayang, materi dan dukungan.
Maaf sudah banyak sekali mengecewakan ☺
- Kedua adik – adik ku (Cyn N Tom) ☺
- Si thiwull (Chandra Ardiansyah) terima kasih dukungan, semangat dan cemilannya ☺
- Keluarga besar dan teman – temanku sekalian ☺

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 1. Luas Wilayah Kota Surakarta	38
Tabel 2. Banyaknya Kelurahan RT, RW dan Kepala Keluarga di Surakarta Tahun 2008	39
Tabel 3. Jumlah penduduk kota Surakarta menurut jenis kelamin tahun 2004 – 2008	39
Tabel 4. Tingkat Pendidikan Penduduk Kota Surakarta Tahun 2008 ..	41
Tabel 5. Banyaknya Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Kota Surakarta tahun 2008	42
Tabel 6. Data Responden Menurut Usia	43
Tabel 7. Data Responden Menurut Pekerjaan	44
Tabel 8. Data Responden Menurut Tingkat Pendidikan	45
Tabel 9. Data Responden Yang Melakukan Pembebanan	50
Tabel 10. Data Proses Pembebanan Hak Tanggungan	50

DAFTAR LAMPIRAN

- 
- Lampiran 1** : Contoh Sertipikat
- Lampiran 2** : Contoh Blangko Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan
- Lampiran 3** : Contoh SKMHT
- Lampiran 4** : Contoh APHT
- Lampiran 5** : Contoh Sertipikat Hak Tanggungan
- Lampiran 6** : Contoh Surat Perintah Setor
- Lampiran 7** : Contoh Kartu Kendali
- Lampiran 8** : Banyaknya Kelurahan RT, RW dan Kepala Keluarga
di Surakarta Tahun 2008
- Lampiran 9** : Surat Ijin Melakukan Penelitian Di Kantor Pertanahan Surakarta
- Lampiran 10** : Surat Ijin Melakukan Penelitian Di BPS Surakarta
- Lampiran 11** : Surat Ijin Melakukan Penelitian Di Kantor PPAT Surakarta
- Lampiran 12** : Surat Ijin Melakukan Penelitian Di PT Sarana Ventura Surakarta
- Lampiran 13** : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Di Kantor
Pertanahan Surakarta
- Lampiran 14** : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Di Badan Pusat
Statistik Surakarta
- Lampiran 15** : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Di Kantor PPAT
Surakarta
- Lampiran 16** : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Di PT Sarana
Ventura Surakarta

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 terbukti merupakan duplikasi maupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

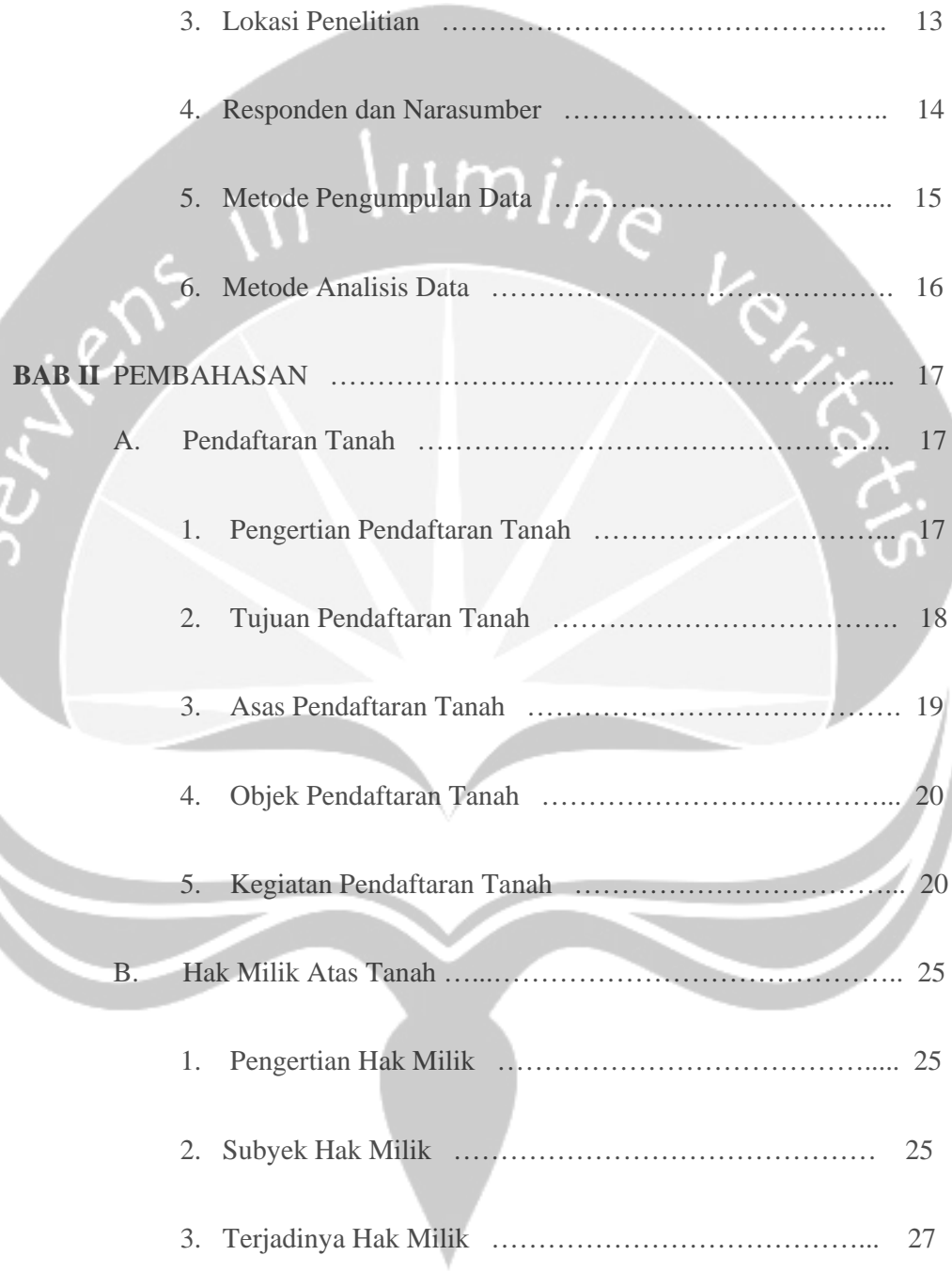
Yogyakarta, 30 Mei 2011

Yang menyatakan,

Agnes Adrian Kusuma

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
PERNYATAAN KEASLIAN	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	8
F. Batasan Konsep	9
G. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	10



2. Sumber Data	10
3. Lokasi Penelitian	13
4. Responden dan Narasumber	14
5. Metode Pengumpulan Data	15
6. Metode Analisis Data	16
BAB II PEMBAHASAN	17
A. Pendaftaran Tanah	17
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	17
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	18
3. Asas Pendaftaran Tanah	19
4. Objek Pendaftaran Tanah	20
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah	20
B. Hak Milik Atas Tanah	25
1. Pengertian Hak Milik	25
2. Subyek Hak Milik	25
3. Terjadinya Hak Milik	27
4. Pembebanan Hak Milik	29
5. Pendaftaran Hak Milik	29

6. Hapusnya Hak Milik	29
C. Hak Tanggungan	30
1. Pengertian Hak Tanggungan	30
2. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan	31
3. Objek Hak Tanggungan	32
4. Subyek Hak Tanggungan	34
5. Pembebanan Hak Tanggungan	34
6. Pemberian Hak Tanggungan	35
7. Peringkat Hak Tanggungan	39
8. Pendaftaran Hak Tanggungan	40
D. Hasil Penelitian	40
1. Keadaan Geografis Kota Surakarta	40
2. Keadaan Penduduk Kota Surakarta	42
3. Pelaksanaan Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Surakarta	48
BAB III PENUTUP	56

A. Kesimpulan 56

B. Saran 56

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

LAMPIRAN – LAMPIRAN

