

**PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

**PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
KARENA PERALIHAN HAK (JUAL BELI) DALAM  
MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN  
HUKUM DI KOTA YOGYAKARTA**



Disusun oleh :

**BERNADETTA UCKY MEGAWATI PUSPITA SARI**

NPM : 05.05.08973  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
2011**

## HALAMAN PERSETUJUAN

### PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN HAK (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KOTA YOGYAKARTA

**Diajukan oleh :**

**BERNADETTA UCKY MEGAWATI PUSPITA SARI**

NPM : 05.05.089 73  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing  
pada tanggal 28 Februari 2011**

**Dosen Pembimbing**



**S. W. Endah Cahyowati, SH. MS**

## HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji  
Ujian Penulisan Hukum/Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 14 Maret 2011  
Tempat : Ruang Dosen Lantai II  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta,  
Jl.Mrican Baru No. 31 Yogyakarta

### Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M. Hum  
Sekretaris : Maria Hutapea, SH., M. Hum  
Anggota : S. W. Endah Cahyowati, SH., MS

Tanda Tangan  


Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Atmajaya Yogyakarta



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

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Penulisan Hukum / Skripsi ini kepada :

1. Tuhanku Jesus Kristus, Bunda Maria, Para Dewa-Dewi penghuni Surga terima kasih karena tanganMu yang bekerja atas diriku.
2. Ayahku Victorianus Bambang Budi Istiarjo, SE. dan Bundaku Brigitta Sri Sumaryati yang setia dalam doa, harapan yang tak pernah putus agar aku mampu menjadi yang terbaik.
3. Kakak-kakakku Rozalia Isti Ratnawati Puspita Sari, SH. dan Rozalinda Nila Kusumawati Puspita Sari, SE terima kasih atas dorongan dan motivasi.
4. Dewa Gede Harysudana Swadesi kekasihku yang aku cintai dengan segenap hatiku, semangat dalam hidupku, matahari yang Kau anugerahkan untukku.
5. Sayangku Ilik, Gendut, Burger, Gembul, terima kasih atas penghiburanmu.
6. Terima kasih Echi, Dek Sari, Theodosiaria, Lia, Geovani Ajeng, Lona, Eva Rumapea, Eko Pramono, Noprian Jaqualin, Kadek, Marcell, Nandus, Jossi, Adit, Alfon, Ozzie, Banu yang telah memberi semangat dan motivasi.
7. Dan yang lainnya yang telah membantu dan tidak bisa saya sebutkan satu-satu disini.

Yogyakarta, 28 Februari 2011

Penulis

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat, bimbingan, penyertaan serta kasih karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/ Skripsi ini yang berjudul PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN HAK (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KOTA YOGYAKARTA.

Penulisan Hukum/ Skripsi ini sebagai salah satu persyaratan bagi seluruh mahasiswa-mahasiswi, khususnya penulis, untuk menyelesaikan Pendidikan Strata 1 di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Penulisan Hukum/ Skripsi ini, baik mulai dari awal sampai selesainya tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dukungan, saran, nasehat serta motivasi yang begitu berarti bagi penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan penuh kerendahan hati dan hormat mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Bapak Ir. A Koesmargono, MCM, PhD, selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti. W, SH. M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu S. W. Endah Cahyowati, SH. MS, selaku Dosen Pembimbing atas kesediaan dan kesabaran dalam memberikan masukan, bimbingan, dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/ Skripsi ini.

4. Ibu S. W. Endah Cahyowati, SH. MS, Ibu Maria Hutapea, SH. M. Hum, dan Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, SH. M. Hum, selaku dosen tim penguji.
5. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
6. Staf dan karyawan pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. AM. Ancis, SS. M. Hum, yang telah memberikan informasinya kepada penulis.
8. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, yang telah memberikan informasinya kepada penulis.
9. Kepala Badan Pusat Statistika Kota Yogyakarta, yang telah memberikan informasinya kepada penulis.
10. Camat Kecamatan Gondokusuman dan Umbulharjo yang telah memberikan informasinya kepada penulis.
11. Seluruh responden, terimakasih atas bantuannya.
12. Semua pihak yang telah membantu penulis pada waktu mulai kuliah hingga menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan yang disebabkan oleh karena keterbatasan kemampuan dari penulis. Oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan dan hasil yang lebih baik lagi bagi Penulisan Hukum/ Skripsi ini,

sehingga membawa manfaat bagi semua pihak, baik di bidang pendidikan, kehidupan masyarakat dan pihak- pihak yang terkait.

Akhir kata penulis menghaturkan terimakasih.

Yogyakarta, 28 Februari 2011

Penulis



## ABSTRACT

This legal writing is entitled “The Gain of Certificate of Land Right by Rights Transfer (Trade) in Manifesting Legal Certainty and Protection in Yogyakarta City”. The problem formulation in this research was whether the gain of certificate of land right by rights transfer (trade) has manifested legal certainty and protection in Yogyakarta City. The purpose of this research was to find out, study and analyze whether the gain of certificate of land right by rights transfer (trade) in Yogyakarta city has manifested legal certainty and protection. The result of this research shows that the gain of certificate of land rights by rights transfer (trade) in Yogyakarta has manifested legal certainty and protection.

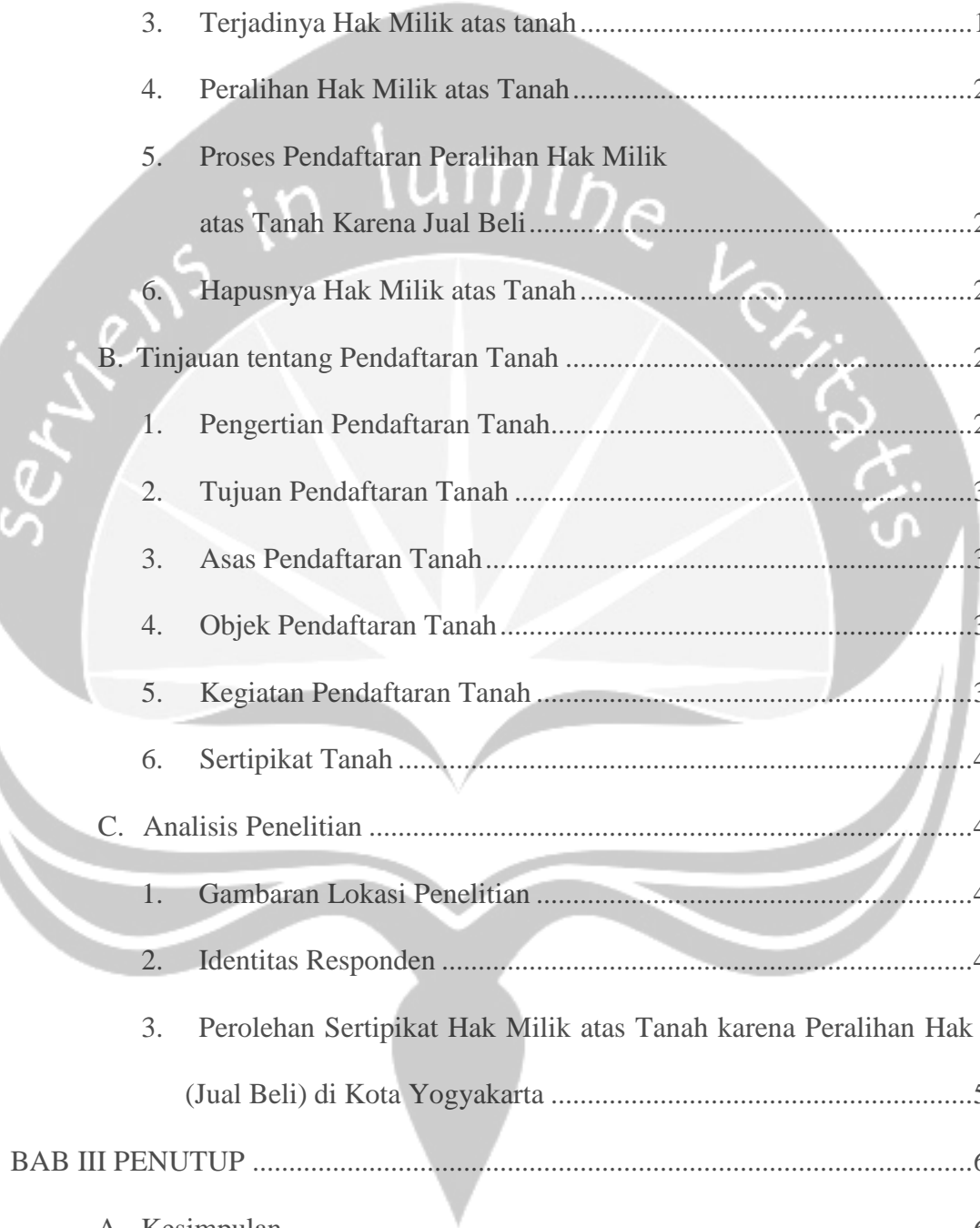
Keywords: land rights, certificate of land, legal certainty and protection





## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Batasan Konsep.....	8
G. Metode Penelitian.....	10
H. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II PEMBAHASAN .....	15
A. Tinjauan tentang Hak Milik atas Tanah .....	15



1. Pengertian Hak Milik atas Tanah.....	15
2. Subjek Hak Milik atas Tanah.....	16
3. Terjadinya Hak Milik atas tanah.....	17
4. Peralihan Hak Milik atas Tanah.....	20
5. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Jual Beli.....	23
6. Hapusnya Hak Milik atas Tanah.....	26
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah .....	28
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	30
3. Asas Pendaftaran Tanah.....	35
4. Objek Pendaftaran Tanah.....	37
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	38
6. Sertipikat Tanah .....	41
C. Analisis Penelitian .....	43
1. Gambaran Lokasi Penelitian .....	43
2. Identitas Responden .....	49
3. Perolehan Sertipikat Hak Milik atas Tanah karena Peralihan Hak (Jual Beli) di Kota Yogyakarta .....	52
BAB III PENUTUP .....	65
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran.....	65

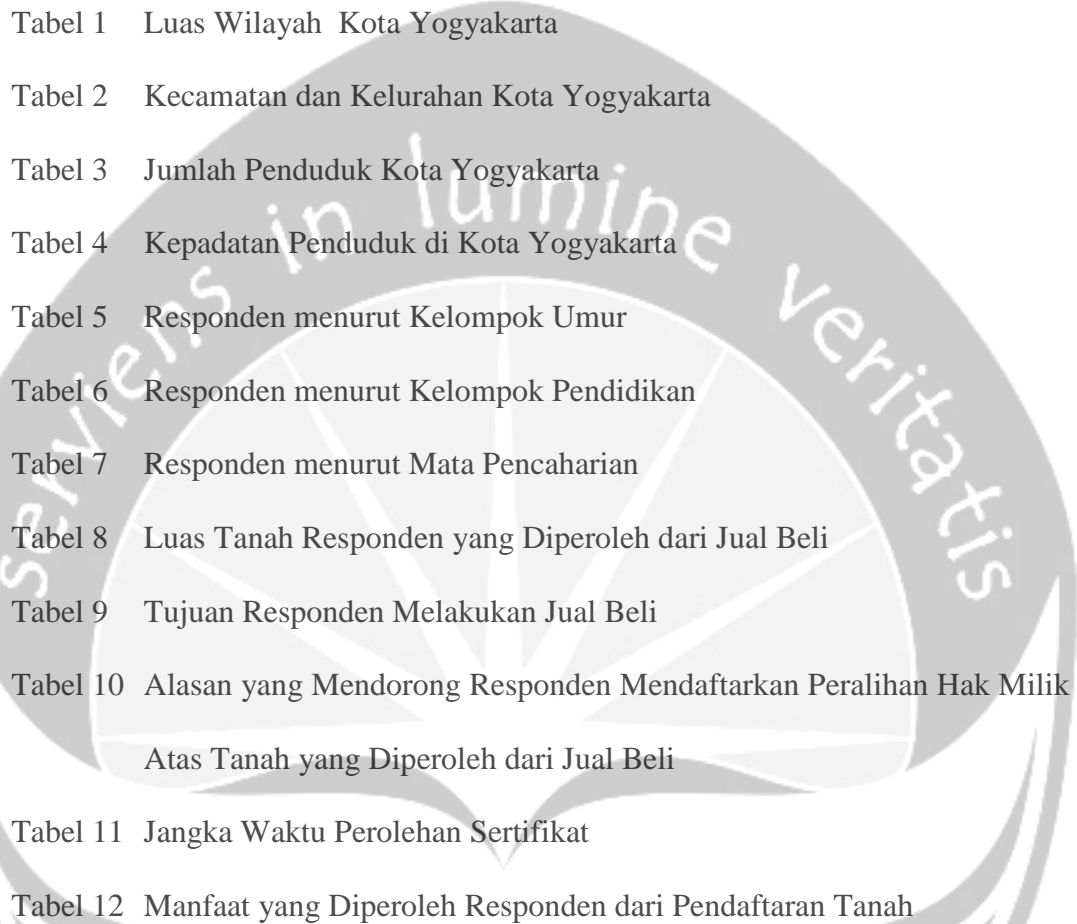
## DAFTAR PUSTAKA

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Ijin Penelitian dari Bapeda Propinsi DIY
- Lampiran 2. Surat Ijin dari Dinas Perijinan Pemerintah Yogyakarta
- Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
- Lampiran 4. Surat Keterangan Penelitian dari Kecamatan Gondokusuman
- Lampiran 5. Surat Keterangan Penelitian dari Umbul Harjo



## DAFTAR TABEL

- 
- Tabel 1 Luas Wilayah Kota Yogyakarta
- Tabel 2 Kecamatan dan Kelurahan Kota Yogyakarta
- Tabel 3 Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta
- Tabel 4 Kepadatan Penduduk di Kota Yogyakarta
- Tabel 5 Responden menurut Kelompok Umur
- Tabel 6 Responden menurut Kelompok Pendidikan
- Tabel 7 Responden menurut Mata Pencaharian
- Tabel 8 Luas Tanah Responden yang Diperoleh dari Jual Beli
- Tabel 9 Tujuan Responden Melakukan Jual Beli
- Tabel 10 Alasan yang Mendorong Responden Mendaftarkan Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh dari Jual Beli
- Tabel 11 Jangka Waktu Perolehan Sertifikat
- Tabel 12 Manfaat yang Diperoleh Responden dari Pendaftaran Tanah

## **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 ataupun plagiasi dari hasil karya penulisan lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta. 28 Februari 2011

Yang menyatakan

Bernadetta Ucky Megawati P. S