

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH KARENA JUAL BELI UNTUK MEWUJUDKAN  
TERTIB ADMINISTRASI DI KOTA YOGYAKARTA**



**Diajukan oleh :**

**Lintang Asih Kusumawardhani**

**N P M : 130511311**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan  
Hidup**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2017**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH KARENA JUAL BELI UNTUK MEWUJUDKAN  
TERTIB ADMINISTRASI DI KOTA YOGYAKARTA**



**Diajukan oleh :**

**Lintang Asih Kusumawardhani**

**N P M : 130511311**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan  
Hidup**

**Telah Disetujui untuk Ujian Pendadaran**

**Dosen Pembimbing**

**Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**Tanggal**

**: 12-12-2017**

**Tanda tangan**

**:.....**

A handwritten signature in black ink is written over the dotted line next to the "Tanda tangan" label. The signature is stylized and appears to be "V. Hari Supriyanto".

# HALAMAN PENGESAHAN

## SKRIPSI

### PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI UNTUK MEUWJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA YOGYAKARTA



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa  
Tanggal : 12 Desember 2017  
Tempat : Ruang Dosen

#### Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

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

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

Fanda Fangan  
.....  
.....  
.....



Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Atma Jaya Yogyakarta

Endro Susilo, S.H., LL.M



## HALAMAN MOTTO

*Janganlah hendaknya kamu kuatir tentang apapun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan*

*ucapan syukur*

**Matius 6:34**





## HALAMAN PERSEMBAHAN

1. Skripsi ini Skripsi ini saya persembahkan kepada Tuhan Yesus Kristus
2. Keluargaku tercinta yakni Sri Budi Wibowo,S.H. Sebagai Bapak dan Ray.Veronica Nenny Nurhayati sebagai Ibu, serta R.A. Bonita Kusumawardhani, R.A. Acintya Kusumawardhani, Yohana Aprilisa Terimakasih atas support , doa, semangat, motivasi, kesabaran dan kepercayaan yang di berikan kepada penulis.
3. Sahabatku Dea aritonang , Paskalia Timaina ulina , Febrina carolina yang telah mensupport, serta mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis.
4. Rembuk cah labil ( Fitri, Fia, Cias, Caca ) yang selalu yang telah mensupport, serta mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis.
5. Ocha Bersahabat (Gilang, Mahendra, Rena, Hanin, Gladys, Jessica, Gomez, Igam, Tere, David Rizky)
6. Teman-teman Kampus ( Yudha, Ocone, Andhika, Dika, Oyon , Eva, Emia, Iti, Pinky, Shinta, Sifra, Adit, Peter, Andhita, Jack )
7. Matius Rahmat Sahabat saya di KKN UAJY 71 yang telah membantu dalam penelitian skripsi serta doa dan semangat yang diberikan kepada saya.
8. Teman- Teman KKN 71 UAJY ( Atta, Agil, Dibi, Icil, Hayna, Edo, Acha, Boas, Rama , Agha , Soh, Baswara) yang telah mensupport, serta mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis.
9. Tim Penguji skripsi Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta

10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan dalam penyusunan skripsi.



## KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur penulis haturkan kehadirat Tuhan Yesus Kristus atas berkat,rahmat dan karunia-Nya yang senantiasa menyertai penulis dalam proses penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA YOGYAKARTA DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA YOGYAKARTA” dengan baik.Penulisan skripsi ini merupakan syarat salam menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) Di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari selama penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan bimbingan ,dukungan, doa dan saran yang sangat membantu dalam skripsi penulis.Oleh karena itu penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Fx.Endro Susilo,S.H., LLM, selaku Dekan Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Dr.V.Hari Supriyanto,S.H.,Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberi waktu, ilmu dan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
3. Tim Penguji ujian penulisan/skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis menempuh pendidikan S1 di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.



5. Segenap staff Tata Usaha Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu peayanan administrasi kepada penulis.
6. Segenap karyawan perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Bapak Sutrisno Handoyo Kepala Sub bidang Pendaftaran Tanah Kota Yogyakarta
8. Ibu Diana Hexa Dewi,S.H. PPAT kota Yogyakarta
9. Bapak DRS.Ananto Wibowo Camat Kecamatan Jetis
10. Tim Penguji skripsi Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna oleh karena itu penulis dengan kerendahan hati menerima segala kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan secara umum perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum.

Yogyakarta, 30 November 2017

Penulis

Lintang Asih Kusumawardhani

### **Abstract**

***The Title of this Undergraduate thesis is the Implementation of registration the property rights to the land transition of selling and buying for orderly administration in the city of Yogyakarta. This study aims to examine how the implementation of the property rights to land transition off Selling and Buying and Buying and whether the implementation of registration of the property rights to land transition due of selling and Buying is accordance to the administrative order. This thesis uses empirical method where the main focus of this research is social fact in to the land transition of selling and Buying in the city of Yogyakarta is accordance to the government regulation number 24 of 1997 article 37 section concern registration of land. Other result indicates that the implementation of registration of land in the city of Yogyakarta has not been accordance orderly administration based on article 3 letter c of government regulation number 24 of 1997 concern registration of land.***

***Keywords: The Implementation of registration of ownership transfer, transfer of property rights, Ministerial regulation agrarian/ head od national land agency of number 3 year 1997 concern registration of land.***

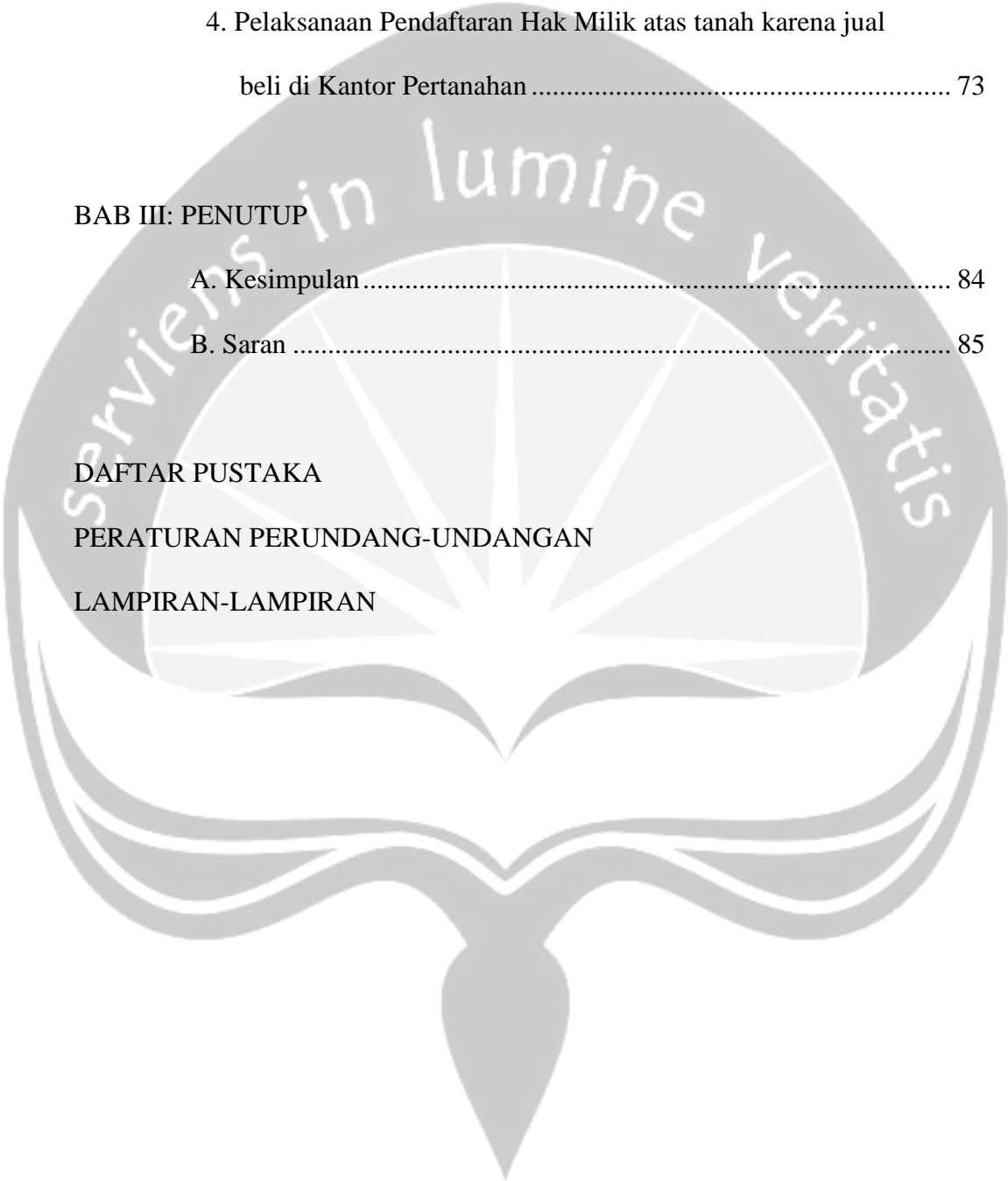
## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xvi
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Peneletian.....	10
E. Keaslian Peneletian.....	10
F. Batasan Konsep.....	19
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan Skripsi.....	24

## BAB II: PEMBAHASAN



A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah	
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	25
2. Terjadinya Hak Milik.....	26
3. Subjek Hak Milik.....	29
4. Peralihan Hak Milik.....	31
5. Pendaftaran Hak Milik.....	32
6. Hapusnya Hak Milik.....	32
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	34
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	35
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	36
4. Objek Pendaftaran Tanah.....	38
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	39
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	40
C. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	
1. Pengertian PPAT.....	45
2. Macam- macam PPAT.....	46
3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	48
4. Akta PPAT.....	51
5. Fungsi akta PPAT.....	52
D. Hasil Penelitian	
1. Monografi Lokasi Penelitian.....	54
2. Identitas responden.....	57



3. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.....	60
4. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan .....	73
<b>BAB III: PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	84
B. Saran .....	85
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat izin penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Daerah Istimewa Yogyakarta

Lampiran 2: Surat Izin Nomor 070/2508 dari Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta

Lampiran 3: Surat Keterangan Nomor 1094/34.71-100/VIII/2017 telah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Daerah Istimewa Yogyakarta

Lampiran 4: Surat Keterangan Nomor 11/PPAT/IX/2017 telah melakukan penelitian di Kantor Notaris PPAT Diana Hexa Dewi,S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta



## DAFTAR TABEL

- Tabel 1 : Usia responden
- Tabel 2 : Pendidikan responden
- Tabel 3 : Pekerjaan responden
- Tabel 4 : Luas bidang yang dimiliki responden
- Tabel 5 : Cara peralihan Hak Milik atas tanah
- Tabel 6 : Lama waktu pembuatan akta jual beli
- Tabel 7 : Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli
- Tabel 8 : Penyerahan sertipikat dalam pendaftaran Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan.
- Tabel 9 : Alasan belum melakukan pendaftaran Hak Milik
- Tabel 10 : Lama waktu proses pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dengan balik nama

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat izin penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Daerah Istimewa Yogyakarta

Lampiran 2: Surat Izin Nomor 070/2508 dari Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta

Lampiran 3: Surat Keterangan Nomor 1094/34.71-100/VIII/2017 telah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Daerah Istimewa Yogyakarta

Lampiran 4: Surat Keterangan Nomor 11/PPAT/IX/2017 telah melakukan penelitian di Kantor Notaris PPAT Diana Hexa Dewi,S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

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

Yogyakarta, 30 November 2017

Yang menyatakan,

Lintang Asih Kusumawardhani