

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

**PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN (KARENA JUAL BELI) DALAM
MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KECAMATAN
SEWON KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**



Disusun Oleh :

LINDA

NPM : 05 05 09106
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2009**

HALAMAN PERSETUJUAN

PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN (KARENA JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KECAMATAN SEWON, KABUPATEN BANTUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Diajukan Oleh :

LINDA

NPM : 05 05 09106
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui

Oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 24 November 2009

Dosen Pembimbing



S.W. Endah Cahyowati, SH.,MS

HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum ini telah dipertahankan di hadapan tim penguji ujian Penulisan Hukum/Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 10 November 2009

Tempat : Ruang Dosen Lantai II

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jl. Mrican Baru No.28 Yogyakarta

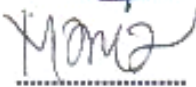
Susunan Tim Penguji :

Ketua : S.W.Endah Cahyowati,SH.,MS

Sekretaris : Maria Hutapea, SH.,M.Hum

Anggota : Juni Rahardjo,SH

Tanda Tangan



Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr.J.Gunarto Suhardi, SH

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Penulisan Hukum/Skripsi ini untuk :

1. Para Buddha dan Bodhisatva
2. Semua makhluk diseluruh alam jagat raya
3. Kepada Suhu BadraRuci atas bimbingannya yang telah merubah hidupku dan pengorbanan serta konsistensinya dalam menyelamatkan semua makhluk di alam samsara
4. Papa Sudiono dan Mama Suri
5. Kedua Adikku, Gino dan Hendra
6. Soulmateku, Eman Sulaeman
7. Kawan-kawan seperjuanganku, Ayi, Roy, Gandjar, Yuli, Annas, Dian, Coxbun, Niken, Sugi, Adjie, Gusur, Ika, Yayak, Yoyok, Vivi, Dian oma, Atmo, Sistha, Laras, Adis, Bagus, Isha, Zaeni, Shinta, Sudunk, Winda, Arie, paijo, sapoy, ibob, icak, tia dan kawan-kawan lainnya yang tidak bisa kusebutin satu persatu
8. Kawan fauzi yang selalu siap mengantarku ketempat penelitian
9. Sahabat-sahabat kecilku, Ayu, Cece, Linda sari, Dina, Dhinni, Pranoto, Tendy, Anthony, Boy, Netty, Sonny, ega
10. Teman-teman kampus : dinda, tami, adit, ratna, vendy, krisna, kak tessa, ajenk, sriwati, sri ayu, ricky, evan dan semuanya yang telah membuat masa kuliahku terasa begitu indah

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas dukungan dan bantuan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi yang berjudul **PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN (KARENA JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN SEWON, KABUPATEN BANTUL, DIY**

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. J.Gunarto, SH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Ibu S.W.Endah Cahyowati, SH.,MS, selaku Dosen Pembimbing
3. Bapak dan Ibu Dosen, fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas ilmu yang pernah diberikan
4. Bapak Ir. Mulyoko selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul
5. Ibu Retno Prihantiningsih selaku Kasub sie peralihan, pembebanan dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul atas bantuan yang diberikan kepada penulis selama penelitian
6. Bapak Bambang Suprimantoro, S.SOS selaku Kepala Seksi Pelayanan Masyarakat di Kecamatan Sewon

7. Bapak Drs.Tri Saktiyana, M.SI selaku Sekretaris Bappeda Kabupaten Bantul
8. Ibu Dewi Retnowati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Sewon yang banyak memberikan informasi terkait penulisan hukum ini
9. Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini masih jauh dari sempurna dan perlu terus dibenahi. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun sebagai masukan untuk kesempurnaan.

Akhir kata, semoga penulisan hukum/skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, 30 Oktober 2009

Penulis

Linda

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

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

Yogyakarta, 30 Oktober 2009

Yang Menyatakan,

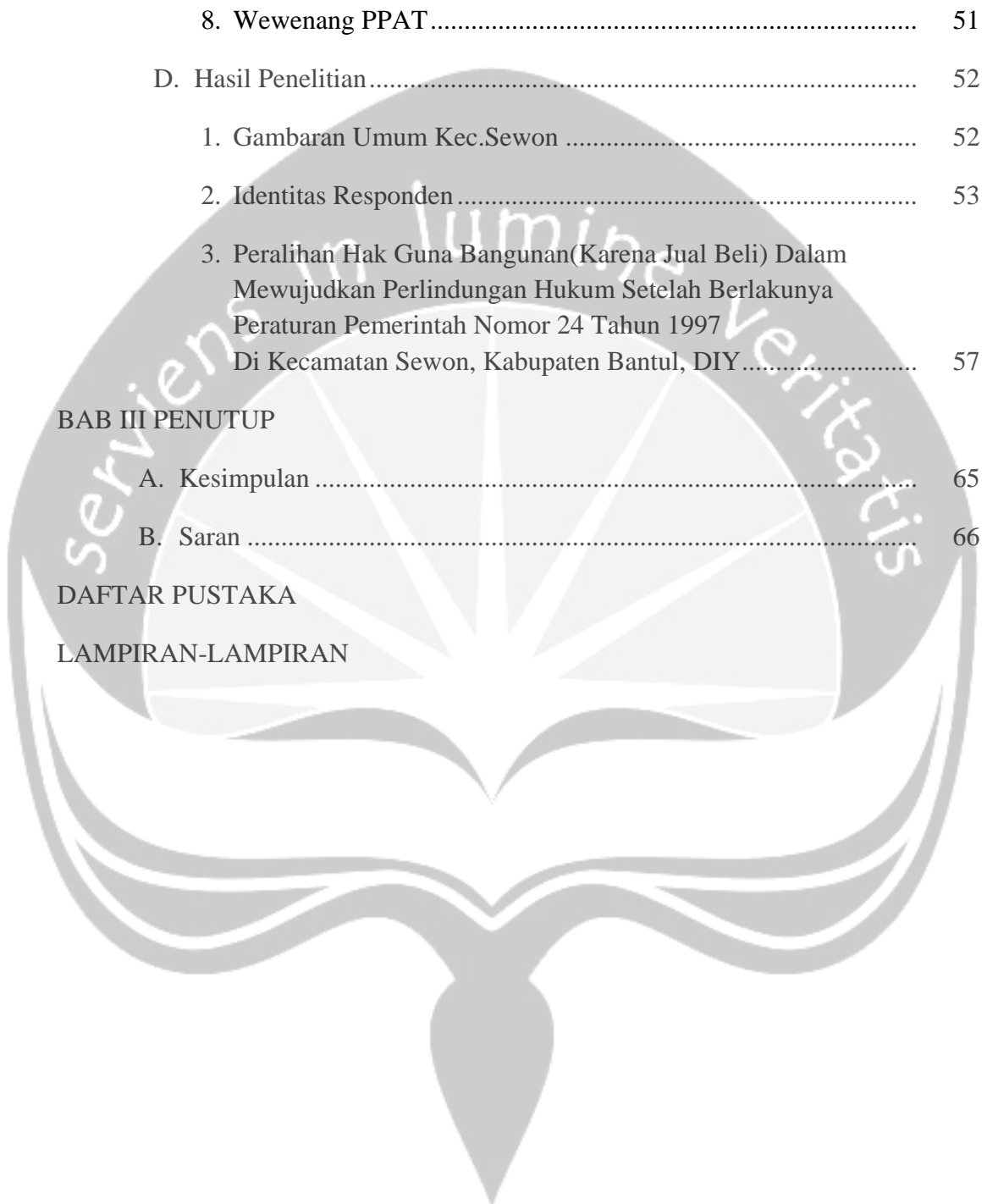
Linda

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Batasan Konsep	8
G. Metode Penelitian	9
H. Sistematika Penulisan	14

BAB II PEMBAHASAN

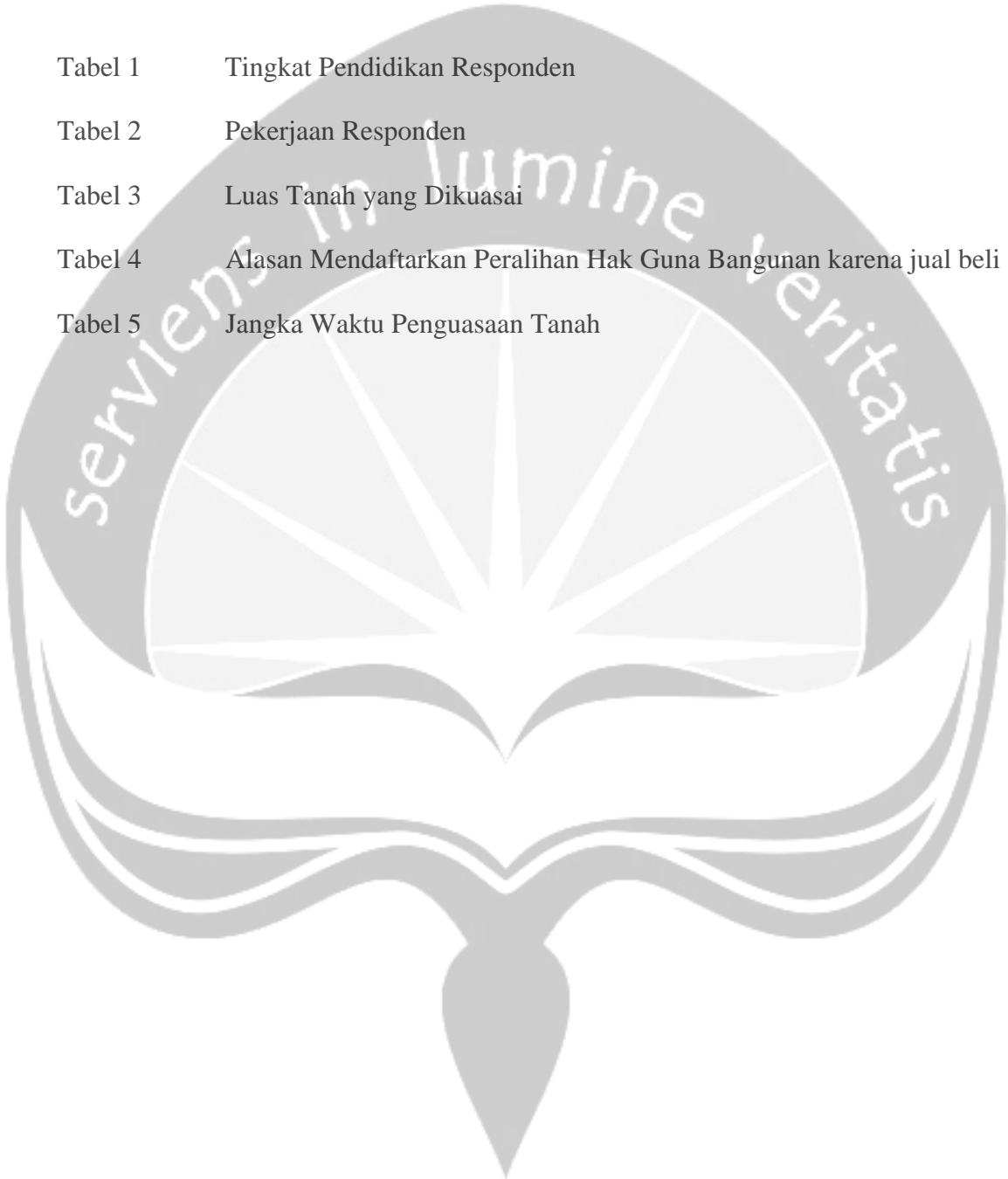
A. Tinjauan Mengenai Hak Guna Bangunan.....	15
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	15
2. Subyek Hak Guna Bangunan.....	16
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	17
4. Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	22
5. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	25
6. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	26
B. Tinjauan Mengenai Pendaftaran Tanah.....	28
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	29
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	30
4. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	31
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	32
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	35
C. Tinjauan Mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah.....	40
1. Pengertian Sertipikat.....	40
2. Manfaat Sertipikat.....	41
3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat.....	43
4. Tinjauan Mengenai PPAT.....	46
5. Pengertian PPAT.....	46
6. Macam-macam PPAT.....	47
7. Tugas PPAT.....	51




8. Wewenang PPAT	51
D. Hasil Penelitian	52
1. Gambaran Umum Kec.Sewon	52
2. Identitas Responden	53
3. Peralihan Hak Guna Bangunan(Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, DIY	57
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	65
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Tingkat Pendidikan Responden
Tabel 2	Pekerjaan Responden
Tabel 3	Luas Tanah yang dikuasai
Tabel 4	Alasan Mendaftarkan Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli
Tabel 5	Jangka Waktu Penguasaan Tanah



DAFTAR LAMPIRAN

- 
- Lampiran 1 Peta Kabupaten Bantul
 - Lampiran 2 Contoh Sertipikat Hak Guna Bangunan
 - Lampiran 3 Contoh Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan
 - Lampiran 4 Surat Izin Penelitian dari Bappeda Kabupaten Bantul
 - Lampiran 5 Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul
 - Lampiran 6 Surat Keterangan dari Badan Pusat Statistik DIY
 - Lampiran 7 Surat Keterangan dari Kecamatan Sewon
 - Lampiran 8 Surat Keterangan dari PPAT Kecamatan Sewon

ABSTRACT

This undergraduate thesis entitled "The Takeover of Use Rights to the Building in Obtaining Legal Protection due to the Implementation of Government Regulation (PP) Number 24 year 1997 on the Land Registration at Kec. Sewon, Bantul District of DIY Province" aims to figure out whether or not the Use Rights to build's Certificate acquired from the takeover process give legal protection to its owner concerning the regulation stated on Government Regulation Article 32 Clause 2 on the possibility of the another party to think of same right to sue within 5 years period of time since the certificate is issued. The purpose of this research is to find out, study, and analyse the takeover of use rights to build in order to achieve legal protection due to the implementation of Government Regulation Number 24 year 1997 on land registration at Sewon Sub district of Bantul District. In order to understand the real situation of the use rights to building in obtaining the legal protection at Sewon Sub district of Bantul District, the writer applied empirical law research methodology that focuses on the behaviour or phenomenon of citizens and is based on primary data gathered from that citizens as well as secondary data. The result of this research shows that 38,75% of the certificate owners (of use rights to building) at kec Sewon of Bantul District had conducted Land Registration and obtained the certificates issued by the local Land Registry/Office of Bantul. Most respondents that have been the owners of certificates (of use right to building) have never been sued by any other party in terms of the rights to that land they have been used. Therefore, it can be concluded that the take over of use rights to building achieve a state of legal protection since Government Regulation Number 24 Year was implemented.

Keywords: Land Rights' Certificate, Use Rights to Building, Land Registration, Legal Protection