

SKRIPSI
KEPASTIAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN SLEMAN



Diajukan Oleh:

Christian Joe

NPM : 210514370

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup Dan
Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN HUKUM/SKRIPSI
KEPASTIAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN SLEMAN



Diajukan Oleh:

Christian Joe

NPM : 210514370

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat.

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran oleh

Dosen Pembimbing pada tanggal: 28 November 2024

Dosen Pembimbing

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

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA
JUAL BELI DI KABUPATEN SLEMAN**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta Dalam Sidang Akademik yang

diselenggarakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 17 Desember 2024
Tempat : Ruang Pendadaran I Lt.II

Ketua : Dr. D. Krismantoro,S.H.,M.Hum
Sekretaris : Maria Hutapea,S.H.,M.Hum
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto,S.H.,M.Hum

**Mengesahkan Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Prof.Dr. Th.Anita Christiani,S.H.,M.Hum



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, dan penyertaan yang telah dilimpahkan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum atau skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai kelulusan dan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Skripsi yang penulis lakukan berjudul “KEPASTIAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN SLEMAN”. Tentunya dalam proses penulisan hukum ini penulis mendapat banyak dukungan serta bimbingan, sehingga pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak – pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan program studi di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Ucapan terima kasih tersebut penulis sampaikan kepada :

1. Tuhan Yesus yang telah senantiasa melindungi, membimbing, memberkati serta menyertai dalam proses penulisan hukum dan dalam menyelesaikan studi.
2. Papa dan Mama penulis yang selalu memberi dukungan baik dalam hal materiil maupun imateriil kepada penulis.
3. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing dalam Penulisan Hukum/Skripsi yang telah dengan sabar membimbing dan memberikan informasi kepada Penulis Sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada Penulis
7. Seluruh Narasumber yang telah membantu dan memberikan wawasan yang luas dalam menyelesaikan Penulisan Hukum
8. Seluruh Responden yang telah bersedia untuk diwawancarai untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan oleh Penulis
9. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu – persatu yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati penulis menyadari masih banyak kesalahan baik dari isi maupun susunan penulis. Penulis berharap agar dengan adanya penulisan hukum ini dapat bermanfaat serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan terkhusus dalam bidang Hukum Pertanahan dan bagi para pihak yang berkaitan dan membutuhkan

Yogyakarta, 29 November 2024

Penulis



Christian Joe

ABSTRACT

Transfer of land ownership rights through sale and purchase is one form of transaction that often occurs in the community. In practice. Sale and purchase agreements are often used as the initial stage before the process of making a Sale and Purchase Deed (AJB) by the Land Deed Official (PPAT) and the implementation of the sale and purchase agreement consists of two types, namely an agreement under the hand and an agreement made through a Notary. The problem in this research is whether the transfer of property rights due to sale and purchase through a sale and purchase agreement in Sleman Regency has obtained legal certainty. The research method used is empirical legal research method where the research focuses on how legal phenomena occur in society. This research was conducted directly to respondents, namely the parties who made a sale and purchase through an agreement totaling 10 people with a percentage of 1000% and sources in this case the land office and Notary & PPAT to obtain primary data while secondary data was obtained from legal documents, laws and regulations, and relevant literature. The result of the research is that the implementation of transfer of land ownership rights through sale and purchase agreements in Sleman Regency is carried out in accordance with the procedures stipulated in the laws and regulations. However, there are several obstacles faced, such as the lack of public understanding of legal procedures and not knowing that the engagement can be registered.

Keywords: Transfer of land rights, Sale and Purchase, Sale and Purchase Agreement, PPAT, Sleman Regency.

DAFTAR ISI

HALAMAN	
PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	viii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep.....	16
G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Sumber Data.....	17
3. Metode Pengumpulan Data.....	19
4. Lokasi Penelitian.....	20
5. Populasi.....	20
6. Sampel.....	21
7. Narasumber.....	21
8. Responden.....	21
9. Analisis Data.....	22
H. SISTEMATIKA SKRIPSI.....	22
BAB II PEMBAHASAN	24
A. Tinjauan tentang Hak Milik.....	24
1. Pengertian Hak Milik atas tanah.....	24

2. Subyek Hak Milik atas tanah	25
3. Terjadinya Hak Milik	25
4. Peralihan Hak Milik atas tanah.....	26
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	28
1. Pengertian pendaftaran tanah	28
2. Asas pendaftaran tanah	30
3. Tujuan pendaftaran tanah	30
4. Obyek pendaftaran tanah.....	31
5. Kegiatan pendaftaran tanah	32
6. Pengertian sertipikat tanah	34
C. Hasil Penelitian	37
1. Monografi kabupaten Sleman	37
2. Identitas responden.....	38
3. Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman.....	40
4. Hambatan dan Permasalahan dalam pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli melalui perikatan jual beli.....	58
BAB III PENUTUP	63
A. Kesimpulan	63
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Usia Responden	38
Tabel 2. Pendidikan Responden.....	38
Tabel 3. Pekerjaan Responden.....	39
Tabel 4. Luasan Tanah yang menjadi Obyek Jual Beli.....	40
Tabel 5. Alasan	59



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

Yogyakarta, 29 November 2024

Penulis



Christian Joe