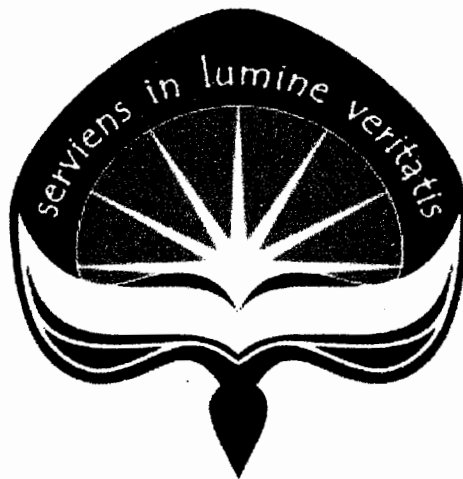


PENULISAN HUKUM / SKRIPSI

**PERCEPATAN PELAYANAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
(KARENA JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
BERDASARKAN INSTRUKSI MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 2
TAHUN 1999 DIKANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNG KIDUL**



Disusun Oleh :

YOHANES HENDRO CAHYONO

NPM : 98 05 06515

Program Studi : Ilmu Hukum

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

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

Fakultas Ilmu Hukum

2008

HALAMAN PERSETUJUAN

PERCEPATAN PELAYANAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK (KARENA JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM BERDASARKAN INSTRUKSI MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 2 TAHUN 1999 DIKANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNG KIDUL

Diajukan oleh :

YOHANES HENDRO CAHYONO

NPM : 98 05 06515
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui dan disahkan oleh Dosen Pembimbing

pada tanggal : 27 Febuari 2008

Dosen Pembimbing :



S.W Endah Cahyowati S.H. M.S

HALAMAN PENGESAHAN

**Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 13 Maret 2008

Tempat : Ruang Dosen Lantai II

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta

Susunan Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : S.W Endah Cahyowati S.H. M.S

Sekretaris : Maria Hutapea S.H M.Hum

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



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



(B. Pestu Cipto Handoyo, SH. M. Hum)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada mereka yang sangat berarti dalam

kehidupanku, yaitu:

- *Orang – orang yang paling kucintai*
- *Ayah dan Ibuku yang selalu menyayangi aku*
- *Kakak dan adik – adikku tersayang*
- *Orang yang selalu menemani aku dalam suka maupun duka (Nia Dwi Astuti)*
- *Seluruh keluarga besar Trah Hardjo Suwito*
- *Seluruh keluarga besar Harso Dimulyo*
- *Teman – teman dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kupersembahkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karunia-Nya yang berlimpah, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang menjadi tugas akhir bagi penulis dengan judul :

PERCEPATAN PELAYANAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK(KARENA JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM BERDASARKAN INSTRUKSI MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 2 TAHUN 1999 DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGGKIDUL

Penulis menyadari terwujudnya penulisan hukum ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dorongan dan petunjuk dari semua pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih setulus-tulusnya kepada yth ;

1. Bpk Hestu Cipto Handoyo, SH. MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu SW. Endah Cahyowati, SH. MS selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, petunjuk dan saran serta bantuan dalam penyusunan penulisan hukum ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul
5. Ibu Kristiana Sri Murdaningsih, SH dan Ibu Mudiwastuti, SH sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah di Kabupaten Gunungkidul
6. Kepala Kantor Badan Pusat Statistik
7. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang dijabat oleh Bapak Y. Supama, SH
8. KaSuBag Tata Usaha yang dijabat oleh Bapak Subagyo, A.Ptnh

9. Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan yang dijabat oleh Bapak
Drs. Sumardiyana, SH

10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dorongan, perhatian serta masukan kepada penulis demi terselenggaranya penulisan hukum ini.

Penulisan hukum ini disusun dengan segala keterbatasan kemampuan penulis oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penyempurnaan penulisan hukum ini.

Semoga penulisan hukum ini bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Yogyakarta, 27 Februari 2008

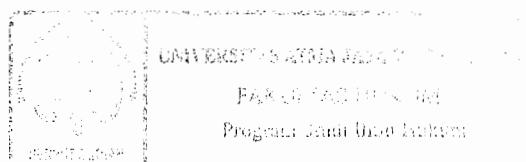
Penulis

Yohanes Hendro Cahyono

ABSTRACT

Legal scientific writing entitled THE SERVICE ACCELERATION OF REGISTRATION OF TRANSFER OF RIGHT OF OWNERSHIP (AS A RESULT OF SELLING AND BUYING) IN ORDER TO REINFORCE LEGAL SECURITY BASED ON THE INSTRUCTION OF MINISTER OF AGRARIAN AFFAIRS NO. 2 OF 1999 AT LAND REGISTRY OFFICE OF GUNUNG-KIDUL DISTRICT with the study problem whether the service acceleration of registration of transfer of right of ownership as a result of selling and buying has been able to reinforce legal security based on the Instruction of Minister of Agrarian Affairs No. 2 of 1999 over the area of Gunungkidul District. This legal research was conducted to find out and analyze whether or not the acceleration of such registration has reinforced legal security based on the Instruction of Minister of Agrarian Affairs No. 2 of 1999 over the area of Gunungkidul District. This is an empirical legal research using a qualitative analysis and an inductive method of study to draw conclusions. The results of study showed that the service of registration of transfer of right of ownership as a result of selling and buying at the Land Registry Office of Gunungkidul District had been completed in the period of 2 weeks after the registration application. Since the publication of land certificate there was no third party submitting any objection. This finding has reinforced legal security based on the Instruction of Minister of Agrarian Affairs No. 2 of 1999. Therefore, based on the findings of this legal writing and research, it was suggested that the Land Registry Officer of Gunungkidul District should improve the land registration service and the land registration applicants should fulfill the stated requirements for punctual completion.

Key Words: Registration of Transfer of Land Ownership Right, Land Ownership Right, Legal Security



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian.....	10
F. Batasan Konsep.....	10
G. Metode Penelitian.....	11
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	16
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	17

3. Asas Pendaftaran Tanah.....	18
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	19
5. Obyek Pendaftaran Tanah.....	21
B. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah	
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	22
2. Subyek Hak Milik Atas Tanah.....	23
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	25
4. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	31
5. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	33
C. Dasar Hukum dan Proses Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Berlakunya Instruksi Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1999	
1. Dasar Berlakunya Instruksi Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1999.....	36
2. Proses Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (karena jual beli) dengan Berlakunya Instruksi Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1999.....	37
D. Hasil Penelitian	
1. Letak Geografis Kabupaten Gunungkidul.....	44
2. Jumlah Penduduk	45
3. Identitas Responden.....	45

4. Jangka Waktu Penyelesaian Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (karena jual beli) dengan Berlakunya Instruksi Menteri Negara Agraria Tahun 1999.....	47
---	----

BAB III KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	50
B. Saran.....	51

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN – LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data responden menurut kelompok umur.....	46
Tabel 2. Data responden menurut jenis pekerjaan.....	46
Tabel 3. Data responden menurut tingkat pendidikan.....	47
Tabel 4. Data responden menurut jangka waktu penyelesaiannya.....	49



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Akta jual beli**
- Lampiran 2 : Bukti identitas penerima hak**
- Lampiran 3 : Bukti identitas yang mengalihkan hak**
- Lampiran 4 : Bukti Pelunasan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**
- Lampiran 5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan**
- Lampiran 6 : Surat Pernyataan dari pemilik tanah**
- Lampiran 7 : Surat Pemberitahuan Peralihan Hak Atas Tanah**
- Lampiran 8 : Surat Permohonan Pengecekan Sertifikat Tanah**
- Lampiran 9 : Surat keterangan Pendaftaran Peralihan Hak (karena jual beli)**
- Lampiran 10 : Sertifikat Asli**
- Lampiran 11 : Surat keterangan tentang ijin penelitian dari PPAT**
- Lampiran 12 : Surat keterangan ijin penelitian dari Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Gunungkidul**
- Lampiran 13 : Surat keterangan ijin penelitian dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Gunungkidul**

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 Penulis Hukum / 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, 27 Februari 2008

Yang menyatakan

Penulis

Yohanes Hendro Cahyono