

**TESIS**

**PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK KARENA  
JUAL-BELI TANAH DALAM MEWUJUDKAN  
KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DI  
KABUPATEN SLEMAN, DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA**



**Yulianti Jiwong**

**No. Mhs : 105201520**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCA SARJANA**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**


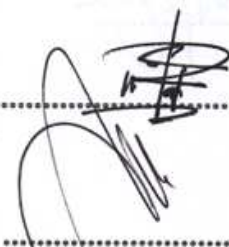
**2012**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGJAKARTA**  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PENGESAHAN TESIS**

**Nama** : Yulianti Jiwong  
**Nomor Mahasiswa** : 105201520  
**Konsentrasi** : Hukum Agraria  
**Judul Tesis** : Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena  
Jual Beli Tanah Dalam Mewujudkan  
Kepastian Dan Perlindungann Hukum  
Di Kabupaten Sleman, DIY

<b>Nama Pembimbing</b>	<b>Tanggal</b>	<b>Tanda Tangan</b>
SW. Endah Cahyowati, SH, MS	21/6/12	
Chandera Halim, SH, M.Hum	21/6.12	





**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGJAKARTA**  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

---

**PENGESAHAN TESIS**

**Nama** : Yulianti Jiwong  
**Nomor Mahasiswa** : 105201520  
**Konsentrasi** : Hukum Agraria  
**Judul Tesis** : Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena  
Jual Beli Tanah Dalam Mewujudkan  
Kepastian Dan Perlindungann Hukum  
Di Kabupaten Sleman, DIY

<b>Nama Penguji</b>	<b>Tanggal</b>	<b>Tanda Tangan</b>
SW Endah Cahyowati,SH,MS	27/6 .....	
Chandera Halim,SH,M.Hum	25/6 2012 .....	.....
Dr. Ir.Tjahjo Arianto,SH,M.Hum	26/6 2012 .....	

**Ketua Program Studi**



**B. Bambang Riyanto,SH,M.Hum**

# **PERNYATAAN**

Dengan ini penulis menyatakan, bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan serta karya sendiri, walaupun telah penulis ketahui ada beberapa peneliti lain yang telah meneliti jual-beli di bidang pertanahan, akan tetapi terjadi perbedaan lokasi penelitian dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Yogyakarta ,      Juni 2012.

Yang Menyatakan

**(Yulianti Jiwong, SH)**  
**N I M : 105201520**

## ABSTRACT

The title of the thesis is the ownership certificate accomplishment from the land trading to implement the law assurance and protection in Sleman Regency of Yogyakarta. The problem formulation of the thesis is whether the ownership certificate accomplishment on the land trading is closely related with the law assurance and protection and to analyze the effort to improve the law assurance and protection in acquiring the ownership certificate on the land acquired from the trade. The research was empirical legal one using qualitative analysis method from which the conclusion was drawn using inductive reasoning method. The respondents in the research involved the holders of the land ownership gained from the trade in 2010. The result concerning the land ownership certificate accomplishment gained from the land trade indicated that there had been the law assurance and protection in Sleman Regency, Special Region of Yogyakarta. It was proven from the fact that of 130 respondents, 115 (11,5%) imposed no law suit from any party while 15 \*11,5%) respondents were subjected to the law suit from other party. The content of the law suit was the judicial data to which the solution was conducted without litigation and with litigation. The preventive and repressive effort to implement the law assurance and protection was to pay attention to the caution principle and positive publication principle.

Keywords; Land ownership, land registration, Certificate, law assurance and law protection.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada peneliti, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul **“Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual Beli Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum di Kabupaten Sleman,DIY.”** Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memenuhi sebagian syarat-syarat dalam menyelesaikan Program Studi Magister Hukum Strata Dua (S-2) pada Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya di Yogyakarta.

Peneliti menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat berbagai kekurangan, sehingga peneliti sangat berharap kepada para pembaca dapat memberikan kritikan dan saran yang membangun. Walaupun demikian peneliti tetap berharap tesis ini dapat memberikan manfaat baik bagi peneliti, rekan mahasiswa serta semua pihak yang terkait dan berkepentingan.

Pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada Yth:

1. Bapak Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Bapak Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4. Ibu SW Endah Cahyowati,SH.MS selaku dosen pembimbing I yang telah membimbing peneliti selama penyusunan tesis ini.
5. Bapak Candra Halim, SH.M.Hum selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing peneliti selama penyusunan tesis ini.

6. Bapak Sugeng Wahyudi selaku Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
7. Bapak Anton Yusufi selaku staff seksi pemerintah Kecamatan Mlati yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
8. Bapak Mustadi S.Sos,MM selaku kasi pemerintahan Kecamatan Depok yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
9. Bapak Bagas Ari Wibowo selaku Kepala Bagian Pemerintahan Desa Sinduadi, Mlati, Slemanyang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
10. Bapak Andi Sofyan,Sp,M.pd selaku Kepala Bagian Pemerintahan Desa Catur Tunggal, Depok, Sleman yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
11. Bapak Legiman,SI P,SH selaku kepala sub bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
12. Fathonah Tri Hastuti,SST selaku staff Badan Pusat Statistik yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
13. Staff Perpustakaan Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
14. Staff Perpustakaan Umum Unversitas Gajah Mada Yogyakarta yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
15. Staff Perpustakaan Kota Yogyakarta yang telah memberikan data-data yang berguna dalam penyusunan tesis ini.

16. Semua pihak yang tidak dapat disebut satu-persatu.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum agraria pada khususnya.

Yogyakarta,.....Juni 2012

Penulis

Yulianti Jiwong,SH





## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
PERNYATAAN.....	i
ABSTRAK .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Batasan Konsep.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Tujuan Penelitian.....	15
F. Manfaat Penelitian.....	15
G. Sistematika Penelitian.....	16

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Milik Atas Tanah.....	18
1. Pengertian Hak Milik.....	18
2. Subyek Hak Milik.....	18
3. Terjadinya Hak Milik.....	20
4. Peralihan Hak Milik.....	21

5. Hapusnya Hak Milik.....	25
<b>B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>27</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	27
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	29
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	30
4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	31
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	35
<b>C. Sertipikat.....</b>	<b>37</b>
1. Pengertian Sertipikat.....	37
2. Fungsi Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.....	39
3. Macam-Macam Alat Bukti Hak Atas Tanah.....	42
a. Sebelum Berlakunya UUPA.....	42
b. Setelah Berlakunya UUPA.....	43
<b>D. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum.....</b>	<b>45</b>
1. Kepastian Hukum.....	45
2. Perlindungan Hukum.....	49

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian.....	52
B. Sumber Data.....	52
C. Metode Pengumpulan Data.....	53
D. Populasi Dan Sampel.....	55
E. Lokasi Penelitian.....	56
F. Responden Dan Nara Sumber.....	56

G. Analisis Data.....	57
-----------------------	----

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN**

A. Monografi Daerah Penelitian.....	59
1. Luas Wilayah.....	59
2. Letak Wilayah.....	59
3. Karakteristik Wilayah.....	59
4. Keadaan Penduduk.....	60
B. Identitas Responden.....	62
C. Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Memperoleh Kepastian Dan Perlindungan Hukum.. ..	65
1. Jangka Waktu Perolehan Sertipikat.....	68
2. Gugatan Pihak Lain.....	69
3. Penyelesaian Sengketa.....	70
a. Nonlitigasi.....	71
b. Litigasi.....	73

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	104
B. Saran.....	105

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**