

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM
MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN
TULANG BAWANG PROVINSI LAMPUNG**



Disusun oleh :

NUR AISAH

NPM : 08 05 09977

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2013

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM
MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN TULANG BAWANG
PROVINSI LAMPUNG**



Disusun oleh :

NUR AISAH

NPM : 08 05 09977

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2013

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM
MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN
TULANG BAWANG PROVINSI LAMPUNG**

Diajukan oleh :

NUR AISAH

NPM : 08 05 09977

Program studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertahanan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal 30 Oktober 2013

Dosen Pembimbing I,



SW. Endah Cahyowati, S.H., MS

Dosen Pembimbing II,



Maria Hutapea, S.H., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN

**Penulisan Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dalam sidang akademik yang di selenggarakan pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 15 November 2013

**Tempat : Ruang Dosen Lantai II Fakultas Hukum Universitas Atma
Jaya Yogyakarta Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta**

Susunan Tim Penguji :

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

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

Anggota : S.W. Endah Cahyowati, S.H., MS

Tanda Tangan


Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Allah SWT yang menciptakan langit dan bumi dan semua isinya.
2. Kedua orang tua penulis H. Asman Lubis dan Hj. Siti Maya Siregar Sormin yang selalu mendoakan dan membimbing saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Kakakku Zuliana Lubis S.E. Akt, Sakdiah Lubis S.E dan abangku Zulhamdi Lubis S.E serta keluarga besarku yang selalu mendoakan dan memberi motivasi dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
4. Para teman-teman dan sahabatku yang selalu memberi semangat dalam masa studi Kurniawan, Dona F, Elisa, Nera, Filya, Feni, Septa, Dewi F, Ucok, teman kelompok KKN, dan teman-teman bimbingan skripsi PK 3 dan semua tema-teman angkatan 2008.

KATA PENGANTAR

Dengan rahmat Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul: **PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI DI KABUPATEN TULANG BAWANG PROVINSI LAMPUNG.** Penulisan skripsi ini merupakan salah satu mata kuliah untuk menyelesaikan jenjang pendidikan Strata 1 di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini dari awal sampai akhir tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dukungan saran dan motivasi yang sangat membantu dan berarti bagi penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan penuh kerendahan hati menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu S.W Endah Cahyowati, S.H., M.S, selaku Dosen Pembimbing I (satu) yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan sabar dalam membimbing Skripsi ini.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II (dua) yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan sabar dalam membimbing Skripsi ini.

4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan dan membagi ilmu pengetahuan selama penulis menempuh kuliah.
5. Segenap staff/karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Bpk. Endik S.H., yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang diperlukan.
7. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tulang Bawang Bpk. AFDIMAR, S.H,M.Kn dan Ibu Indah Novita S.H,M,Kn yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang dibutuhkan.
8. Pejabat Kepala Kantor Kecamatan Banjar Agung Bpk. M Ridwan, S.E yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang diperlukan.
9. Pejabat Kepala Kantor Kecamatan Banjar Margo Bpk. Drs. H, Eka Saputra, M.M yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang diperlukan.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis selama proses penyusunan sampai selesainya Penulisan skripsi.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat senang hati menerima segala adanya kritik dan saran yang bersifat membangun atau melengkapi dari

pembaca agar dapat membantu dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini. Akhir kata penulis mengharapkan semoga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi penulis, pembaca, serta perkembangan ilmu hukum.

Penulis,

Nur Aisah



ABSTRACT

THE ENFORCEMENT OF PROPIETARY TRANSFER ON LAND (SELL BUY TRANSACTION) IN MATERIALIZING LAND ADMINISTRATION GOVERNANCE IN TULANG BAWANG REGENCY, LAMPUNG PROVINCE, with problem formulation how proprietary enforcement on land due to sell-buy transaction in Tulang Bawang Regency and whether proprietary transfer enforcement on land due to sell-buy transaction has materialized land administration governance in Tulang Bawang Regency, Lampung Province.

This research was aimed to know the enforcement of proprietary transfer on land due to sell-buy transaction in Tulang Bawang Regency has materialized lands administration governance.

This was an empirical legal research i.e. a research conducted directly to respondents and sources as main data based on facts in the research location.

Based on research result conducted by the writer so that it could be concluded that:

1.The enforcement of proprietary transfer on land due to sell-buy transaction in Tulang Bawang Regency has been suitable with Article 37 of governmental Regulation Number 24 of 1887 in land application i.e. most respondents transferred proprietary on land due to sell-buy transaction in Land Act Administrator Officer (PPAT) of five respondents, temporary PPAT of 22 respondents because of the following reasons: a. to guarantee legal certainty; b. to be able to register to Land Office; c. to be secured. 2.The enforcement of proprietary transfer on land due to sell-buy transaction in Tulang Bawang, Lampung Province has materialized lands administration governance due to most respondents (55.5%) registered proprietary transfer on land in Land Office.

Keywords: 1. Proprietary; 2. Land Administrator Officers; 3. The parties; 4. Administration governance

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitan.....	9
F. Batasan Konsep.....	15
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Tentang hak milik atas tanah	
1. Pengertian hak milik.....	22

2. Subyek hak milik.....	23
3. Terjadinya hak milik.....	24
4. Peralihan hak milik.....	25
5. Pendaftaran hak milik.....	27
6. Pembebanan hak milik.....	28
7. Hapusnya hak milik.....	28
B. Tinjauan tentang pendaftaran tanah	
1. Pengertian pendaftaran tanah.....	31
2. Asa pendaftaran tanah.....	32
3. Tujuan pendaftaran tanah.....	33
4. Objek pendaftaran tanah.....	35
5. Sistem pendaftaran tanah.....	35
6. Kegiatan pendaftaran tanah.....	38
C. Tinjauan tertib administrasi.....	40
D. Hasil penelitian	
1. Monografi Kabupaten Tulang Bawang.....	42
2. Identitas responden.....	43
3. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah.....	45
4. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.....	53
BAB III	PENUTUP
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	61

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Usia responden

Tabel 2 : Pendidikan responden

Tabel 3 : Mata pencaharian responden

Tabel 4 : Peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dilakukan di hadapan
PPAT, PPAT sementara dan para pihak

Tabel 5 : Jangka waktu perolehan akta jual beli

Tabel 6 : Alasan responden melakukan peralihan hak milik atas tanahnya di
PPAT dan PPAT sementara

Tabel 7 : Alasan responden melakukan peralihan milik atas tanah karena jual
beli di hadapan antara para pihak

Tabel 8 : Alasan responden mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena
jual beli

Tabel 9 : Jangka waktu perolehan sertifikat hak milik atas tanah karena jual beli

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat ijin riset dari Kantor Banglimnas

Lampiran 2 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan
Kabupaten Tulang Bawang

Lampiran 3 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Notaris &
PPAT Kabupaten Tulang Bawang

Lampiran 5 : Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Lampiran 7 : Kuitansi jual beli

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

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

Yogyakarta,

Yang menyatakan,

NUR AISAH