

Skripsi

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA JUAL BELI BERKAITAN DENGAN TUGAS
DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DI KOTA YOGYAKARTA**



Diajukan oleh :

LUKITO WIBISONO

NPM : 02 05 07944
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2011

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

KEPASTIAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA JUAL BELI BERKAITAN DENGAN TUGAS
DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DI KOTA YOGYAKARTA



Diajukan oleh :

LUKITO WIBISONO

NPM : 02 05 07944
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing I	Tanggal	: 31/10/11
S.W. Endah Cahyawati, SH., MS.	Tandatangan	: [Signature]
Dosen Pembimbing II	Tanggal	: 31 Okt 2011
Maria Hutapea, SH., M. Hum.	Tandatangan	: [Signature]

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

KEPASTIAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI BERKAITAN DENGAN TUGAS DAN
KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DI KOTA YOGYAKARTA



Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 11 November 2011

Tempat : *R. Dosen*

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M. Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, SH., M. Hum.

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

Tandatangan

[Handwritten signatures]
.....
.....
.....

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

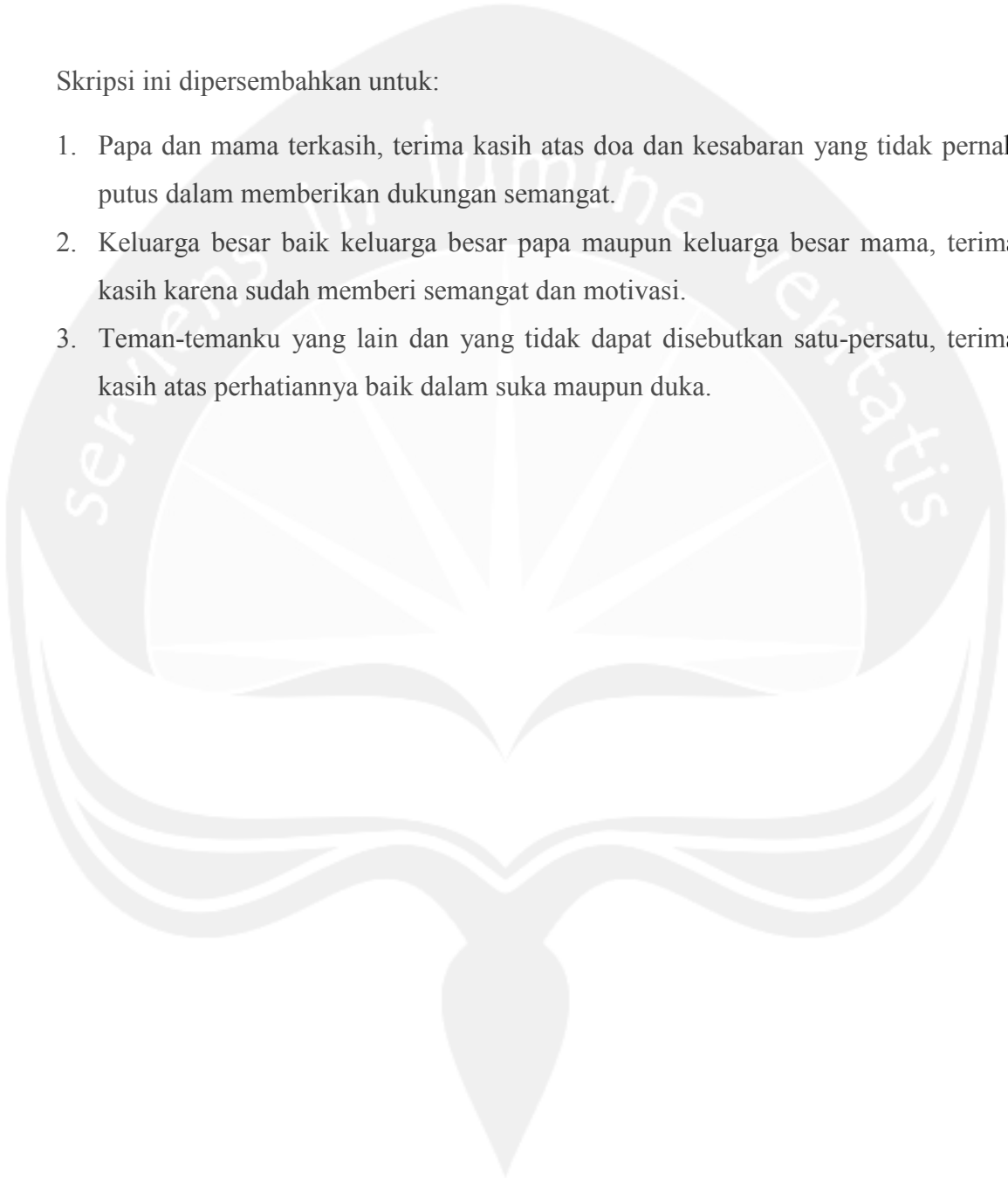


[Handwritten signature]
Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH., M. Hum.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Papa dan mama terkasih, terima kasih atas doa dan kesabaran yang tidak pernah putus dalam memberikan dukungan semangat.
2. Keluarga besar baik keluarga besar papa maupun keluarga besar mama, terima kasih karena sudah memberi semangat dan motivasi.
3. Teman-temanku yang lain dan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas perhatiannya baik dalam suka maupun duka.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah menyertai, menolong, memberi kekuatan dan atas kasih karunia-Nya sehingga tersusunlah skripsi yang berjudul "KEPASTIAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI BERKAITAN DENGAN TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KOTA YOGYAKARTA"

Skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana di program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa bantuan, pengarahan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH. M.Hum., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu S.W. Endah Cahyowati, SH. MS., selaku dosen pembimbing yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, nasihat, dan motivasi dari awal hingga akhir penulisan hukum.
3. Ibu Maria Hutapea, SH. M.Hum., selaku dosen pembimbing yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, nasihat, dan motivasi dari awal hingga akhir penulisan hukum.
4. Dr. Hari Supriyanto, SH. M.Hum., selaku tim penguji yang telah memberikan masukan dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini.

5. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum bagi penulis selama masa perkuliahan.
6. Bapak dan ibu selaku PPAT tetap dan PPAT sementara (camat) yang telah memberikan informasi yang dibutuhkan oleh penulis selama penulisan hukum.
7. Bapak Mulyono selaku Kepala Seksi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang telah memberikan informasi yang dibutuhkan oleh penulis selama penulisan hukum.

Penulis menyadari tentunya masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan hukum ini, oleh karena itu saran dan kritik dari pembaca sekalian sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak.

Yogyakarta, Oktober 2011

Penulis

ABSTRAC

The title of this study is the certainty PROPERTY LAW IN TRANSITION TO LAND BECAUSE LOEKELOE RELATING TO THE DUTIES AND AUTHORITY OF THE CITY YOGYAKARTA PPAT. with the formulation of the issue of whether the rule of law in the transition of property rights over land for sale have been realized related to the duties and authority of PPAT in the city of Yogyakarta. This type of research is empirical legal research using qualitative data analysis and the method of inductive thinking.

The results that the transition of property rights over land for sale and purchase relating to the duties and authority of both PPAT and PPAT remain temporary (sub-district) had fulfilled the legal certainty in the city of Yogyakarta, because it was registered and given certificates transitional rights in the name of the buyer. In terms of cost there are irregularities committed by PPAT and PPAT temporarily fixed (sub-district). PPAT still begged the cost of services to buyers ranging from 1.5 to 2.5 million of tax object sale value, while PPAT while (sub-district) request the service cost to the buyer and it ranged between 1% to 1.5% of the sale transaction without no apparent reason.

Key Word: Property Rights to Land; Land Registry; Land Deed Makers Officials (PPAT).

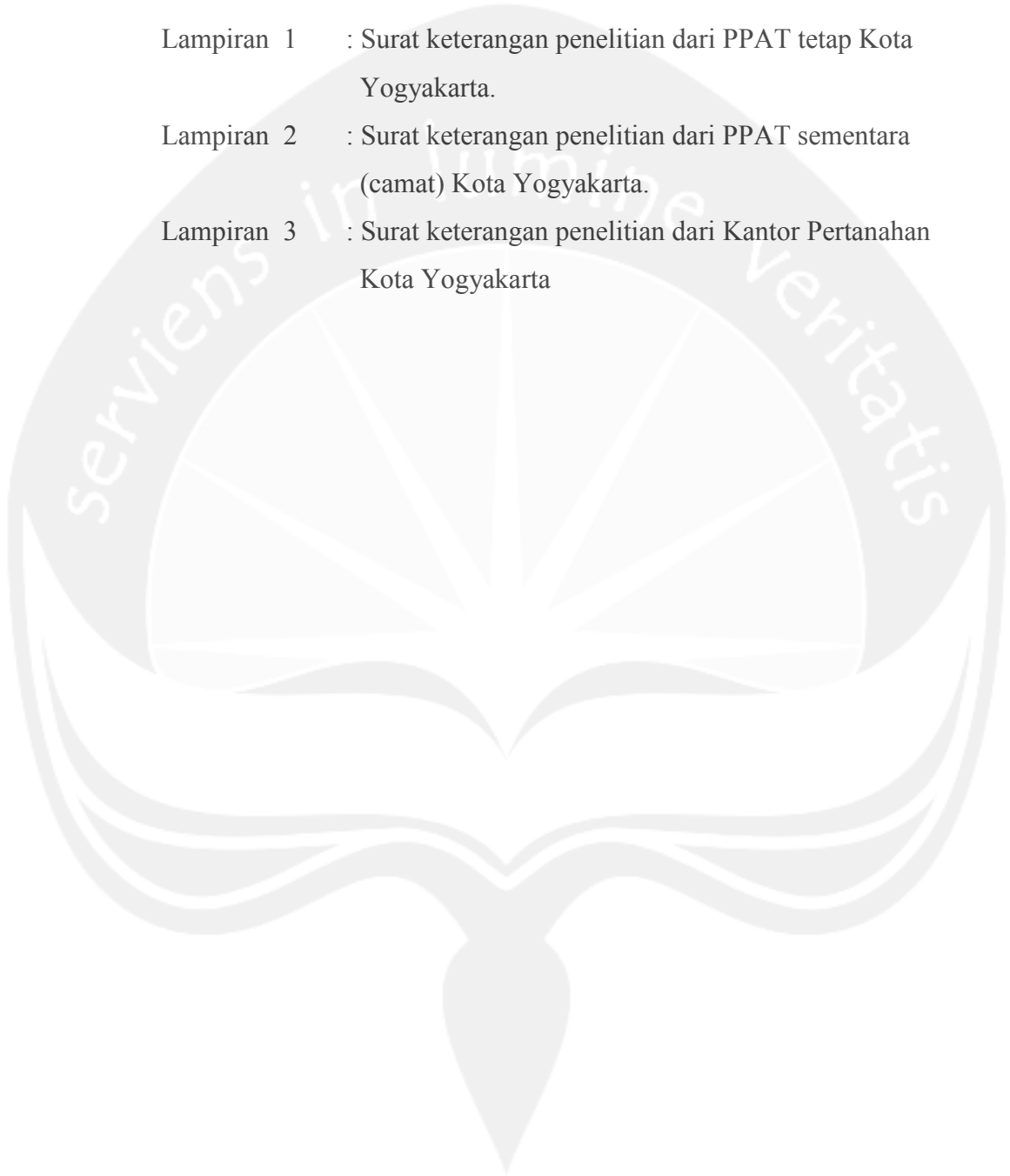
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAC	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Batasan Konsep.....	12
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan Hukum	16
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan tentang Hak Milik	
1. Pengertian Hak Milik.....	17
2. Subyek Hak Milik.....	19
3. Peralihan Hak Milik.....	20

4. Pendaftaran Hak Milik.....	21
5. Hapusnya Hak Milik.....	22
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	23
2. Asas Pendaftaran Tanah	24
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	25
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	27
C. Tinjauan tentang PPAT	
1. Pengertian PPAT	29
2. Macam-macam PPAT.....	29
3. Tugas dan kewenangan PPAT.....	30
4. Pengangkatan PPAT	32
5. Pemberhentian PPAT	33
6. Hak dan kewajiban PPAT.....	34
D. Hasil Penelitian	36
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	47
B. Saran.....	47
DAFTAR PUSTAKA	49

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat keterangan penelitian dari PPAT tetap Kota Yogyakarta.
- Lampiran 2 : Surat keterangan penelitian dari PPAT sementara (camat) Kota Yogyakarta.
- Lampiran 3 : Surat keterangan penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta



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

Yogyakarta, Oktober 2011

Yang Menyatakan

LUKITO WIBISONO