

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN**

**HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI)**

**DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**

**DI KABUPATEN TORAJA UTARA**



**Disusun oleh:**

**Melita Ma'dika Ambarura**

**N P M : 100510413**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

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

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN  
HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI)  
DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN  
DI KABUPATEN TORAJA UTARA**



**Disusun oleh:**

**Melita Ma'dika Ambarura**

**N P M : 100510413**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

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

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN**  
**HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI)**  
**DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**  
**DI KABUPATEN TORAJA UTARA**



**Disusun oleh:**

**Melita Ma'dika Ambarura**

**N P M** : 100510413

**Program Studi** : Ilmu Hukum

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

**Telah Disetujui**

**Dosen Pembimbing I**

**Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

  
Tanda tangan: .....

**Dosen Pembimbing II**

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

  
Tanda tangan: .....

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN**  
**HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI)**  
**DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**  
**DI KABUPATEN TORAJA UTARA**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

**Hari : Jumat**  
**Tanggal : 16 Januari 2015**  
**Tempat : Ruang Dosen Lantai 2 Fakultas Hukum**  
**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Susunan Tim Penguji:**

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

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

**Anggota : SW. Endah Cahyowati, S.H., MS.**

**Tanda tangan**

.....  
  
.....  
  
.....

**Mengesahkan**



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

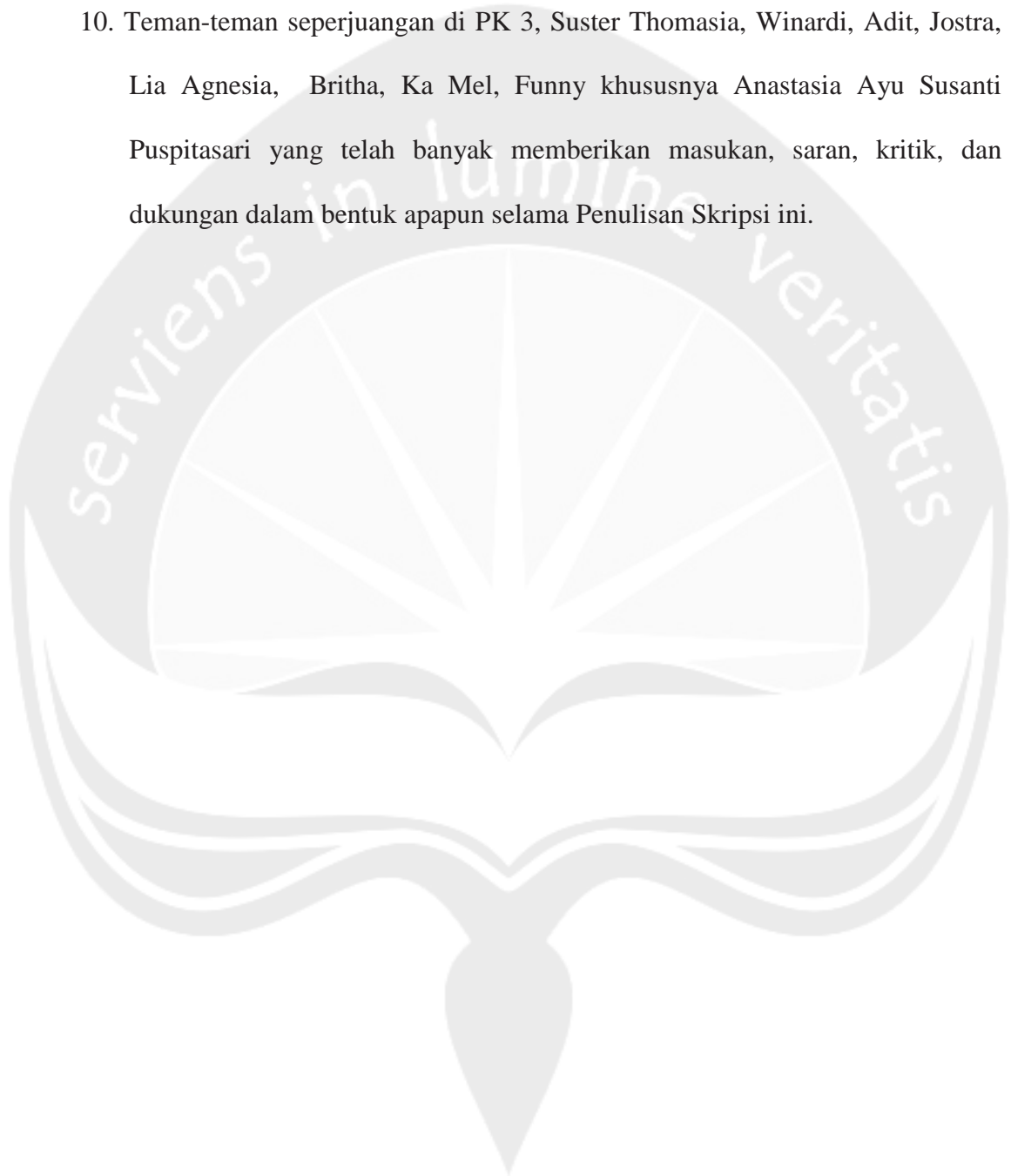
**Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., L.L.M.**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu memberkati, melindungi dan menyertai kehidupanku. Tuhan selalu membimbing dan menjagaku serta memberi kesabaran untuk selalu bersemangat dalam menghadapi kehidupan ini baik dalam keadaan susah maupun senang termasuk dalam Penulisan Skripsi Ini.
2. Orang tua penulis Ambe' Benyamin Palengka' dan Indo' Yuliana Ambarura tercinta yang selalu memberikan doa, semangat, dukungan, dan kepercayaannya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi ini dengan baik.
3. Kakak penulis yang tersayang, Marthen Palengka' S.T., Marlin Ambarura S.T., Marthina Palengka S.E., Marselinus Ambarura S.T., Mesak Ambarura S.H., dan adik penulis Melwin Restu Ma'dika Palengka' serta kakak Ipar penulis Ika Mangiwa S.E., dan Yophianus Batara S.E.,selalu memberikan doa dan dukungan kepada penulis.
4. Keponakan penulis yang tersayang, Miracle Maraya Batara dan Sidney Ma'dika Batara yang selalu memberi dukungan kepada penulis.
5. Mama Herny, Om bapak Graice, yang selalu memberi wejangan, dukungan, dan doa kepada penulis.
6. Keluarga besar yang memberikan semangat dan dorongan dalam penyelesaian penulisan ini.
7. Sahabatku Caroline Kasemetan yang telah menemani penulis dalam suka dan duka selama kurang lebih 4 tahun ini.

8. Teman tergekil, tergejala yang pernah penulis kenal Richardo Luis dan Veronika Riwu.
9. Teman-teman seangkatan 2010 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
10. Teman-teman seperjuangan di PK 3, Suster Thomasia, Winardi, Adit, Jostra, Lia Agnesia, Britha, Ka Mel, Funny khususnya Anastasia Ayu Susanti Puspitasari yang telah banyak memberikan masukan, saran, kritik, dan dukungan dalam bentuk apapun selama Penulisan Skripsi ini.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang selama ini melimpahkan berkat dan kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN TORAJA UTARA”** sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam penulisan Skripsi ini penulis banyak memperoleh bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung berupa bimbingan, dukungan, petunjuk, saran, maupun doa.

maka ijinkan penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. R. Maryatmo, M. A selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., L.LM selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, atas segala kesabaran, bersedia untuk meluangkan waktu, ketelitian memeriksa dan membagi ilmunya sehingga penulisan hukum ini selesai;
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II, atas segala kesabaran, bersedia untuk meluangkan waktu, ketelitian memeriksa dan membagi ilmunya sehingga penulisan hukum ini selesai;vi
5. Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan ilmunya selama penulis menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;

6. Bapak Dr. Al Wisnubroto S.H.,M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah mengarahkan penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
7. Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Toraja Utara;
8. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toraja Utara;
9. Camat Rantepao dan camat Tallunglipu
10. Lurah Malanggo, Rantepao, Tallunglipu, dan Buntu
11. Responden (masyarakat kelurahan Malanggo);
12. Responden (masyarakat kelurahan Rantepao);
13. Responden (masyarakat kelurahan Tallunglipu);
14. Responden (masyarakat kelurahan Buntu Tallunglipu);
15. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Yogyakarta, Januari 2015

Penulis



## **ABSTRACT**

**The this legal writing title is IMPLEMENTATION OF THE LAND OWNERSHIP TRANSFER (SELL-BUY) AND ITS REGISTRATION AT NORTHERN TORAJA REGENCY.** The problem is how the implementation of the transfer and how transfer is registered in northern Toraja Regency and whether it has been fulfilling the Land Administration order in northern Toraja Regency.

There are 14 respondents in this research. The data primary and secondary data are analysed using qualitative method.

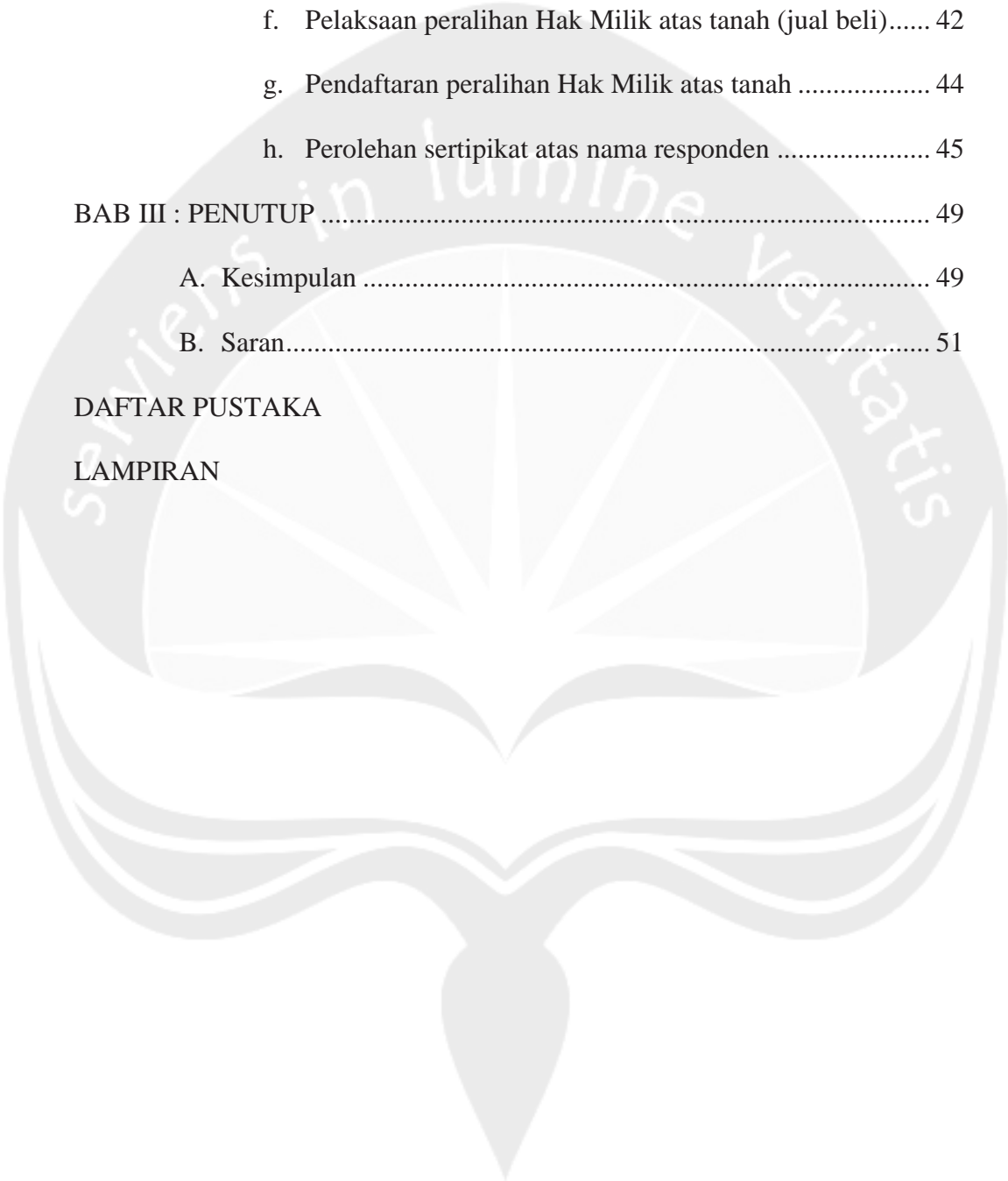
The Implementation of the transfer shows that there are appropriate and not appropriate with the Article 3 point c of Government Regulation Number 24 of 1997 on The Land Registration because nine respondents have already received their certificates on their names and five respondents have not received the certificates. The registration land ownership transfer in the northern Toraja Regency has fulfilled the target of Toraja Land Office.

**Keywords:** Property rights, The transition of ownership rights, Land registry

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
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 Penelitian .....	9
F. Batasan Konsep .....	14
G. Metode Penelitian .....	16
1. Jenis penelitian .....	16
2. Sumber data.....	16
3. Metode pengumpulan data .....	17
4. Lokasi penelitian .....	17

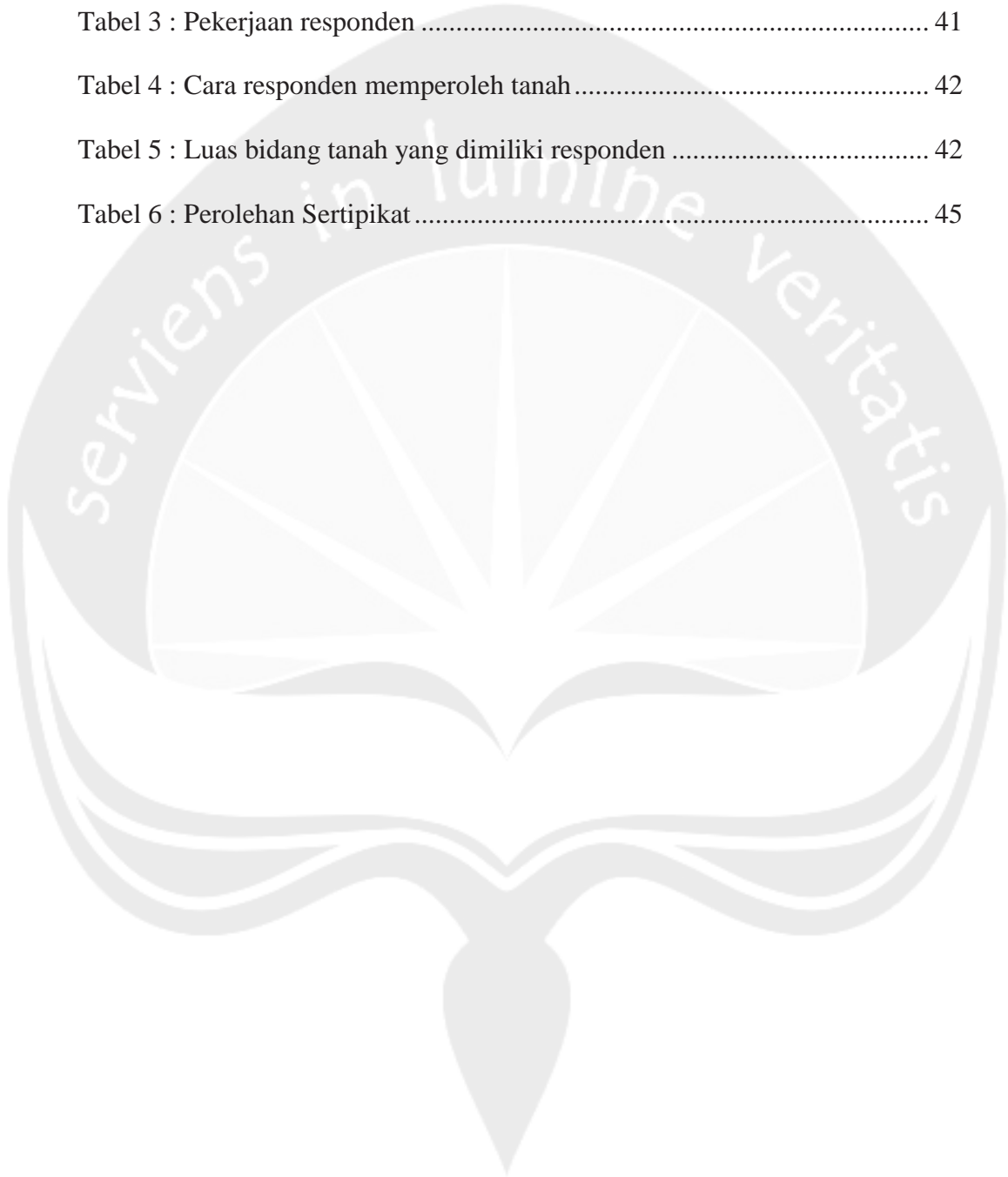
5. Populasi .....	18
6. Responden dan narasumber .....	18
7. Metode analisis.....	19
<b>BAB II : PEMBAHASAN .....</b>	<b>20</b>
<b>A. Tinjauan Tentang Hak Milik.....</b>	<b>20</b>
1. Pengertian Hak Milik .....	20
2. Subyek Hak Milik Atas Tanah.....	21
3. Terjadinya Hak Milik.....	23
4. Peralihan Hak Milik .....	25
5. Pendaftaran Hak Milik .....	26
6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	27
<b>B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah .....</b>	<b>28</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	29
3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	30
4. Obyek Pendaftaran Tanah.....	31
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	32
6. Sistem Pendaftaran Tanah.....	34
<b>C. Tinjauan Tentang Tertib Administrasi Pertanahan .....</b>	<b>35</b>
<b>D. Hasil Penelitian .....</b>	<b>38</b>
1. Monografi Lokasi Penelitian.....	38
2. Identitas Responden .....	39
a. Tingkat usia responden .....	39
b. Latar belakang pendidikan.....	40



c. Pekerjaan responden.....	41
d. Cara responden memperoleh tanah .....	42
e. Luas bidang tanah yang dimiliki responden .....	42
f. Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli).....	42
g. Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah .....	44
h. Perolehan sertifikat atas nama responden .....	45
<b>BAB III : PENUTUP .....</b>	<b>49</b>
A. Kesimpulan .....	49
B. Saran.....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Tingkat usia responden .....	39
Tabel 2 : Latar belakang pendidikan responden .....	40
Tabel 3 : Pekerjaan responden .....	41
Tabel 4 : Cara responden memperoleh tanah .....	42
Tabel 5 : Luas bidang tanah yang dimiliki responden .....	42
Tabel 6 : Perolehan Sertipikat .....	45



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan/Izin dari Pemerintah Daerah DIY

Lampiran 2 : Surat Keterangan/Izin dari Pemerintah Kabupaten Toraja Utara

Lampiran 3 : Surat Keterangan/Izin dari Badan Pertanahan Kabupaten Toraja  
Utara



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

Yogyakarta, Januari 2015

Yang menyatakan,

Penulis