

SKRIPSI

**PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN DALAM PEMELIHARAAN DATA
PENDAFTARAN TANAH (HAK MILIK) BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**



Diajukan oleh :

Akbar Prihadi Manggala Putra

NPM : 110510751
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2015**

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN DALAM PEMELIHARAAN DATA
PENDAFTARAN TANAH (HAK MILIK) BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**



Diajukan oleh :

Akbar Prihadi Manggala Putra

NPM : 110510751
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing I

SW. Endah Cahyowati, S.H., MS.

Tanggal

: 25/8/15

Tanda tangan:



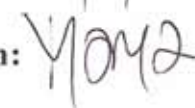
Dosen Pembimbing II

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

Tanggal

: 21/8/15

Tanda tangan:



**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN DALAM PEMELIHARAAN DATA
PENDAFTARAN TANAH (HAK MILIK) BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**



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

Dalam sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Jumat
Tanggal : 11 September 2015
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 : SW. Endah Cahyowati, S.H., MS.

Tanda Tangan

Mengesahkan

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



F.X. Endro Susilo, S.H., LL.M.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Allah SWT yang telah merestui dalam setiap langkah kehidupan dan limpahan rahmat bagi penulis, segala puji dan syukur penulis selalu panjatkan kepadaNya;
2. Kedua orang tua tercinta, bapak Nurhariadi dan ibu Ernaningsih yang tanpa henti memberikan cinta, kasih sayang, dukungan, motivasi, dan perjuangannya demi penulis, agar penulis jadi pribadi yang memiliki kualitas kehidupan terbaik;
3. Mba tercinta Muna Indraprasta Pratiwi yang juga selalu memberikan cinta, kasih sayang, semangat, nasihat, dan ekstra uang tabungan;
4. Bang Yopi Deribsy Endoh, mba Nindya Paramitha, om dan tante sebagai keluarga kedua;
5. Panji Aditya Dharma dan Hesty Dwi Ananda sebagai sahabat;
6. Tria Rialisa, wanita yang jadi salah satu penyemangat dan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Mareci Susi Afrisca Sembiring, wanita yang perhatian dan selalu semangat dalam memberikan dukungan bagi penulis;
8. Orang tua Mareci Susi Afrisca Sembiring, khususnya mama Chici yang juga mendukung dan mendoakan penulis segera menyelesaikan kuliah;

9. Fadjrin Burhan, Syahputra Sinambela, Andreyas Derryadi, teman semenjak semester satu;
10. Saudara-saudara, teman-teman dan orang-orang yang terlibat dalam kesuksesan penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis tulis satu per satu, penulis ucapkan banyak terimakasih.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia, dan restuNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN DALAM PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH (HAK MILIK) BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN”. Penulisan skripsi ini adalah salah satu dari mata kuliah yang harus ditempuh dan sekaligus sebagai syarat menyelesaikan Strata satu program studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Selama proses penulisan skripsi ini, penulis banyak menerima bimbingan, kritik, saran, nasehat dan motivasi. Oleh sebab itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang telah terlibat dan membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan skripsi ini, kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Bapak F.X. Endro Susilo, S.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Ibu SW. Endah Cahyowati, S.H., MS. selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan waktu, tenaga dan pemikiran dalam membimbing penulisan skripsi ini;

4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing II yang juga telah memberikan waktu, tenaga dan pemikiran dalam membimbing penulisan skripsi ini;
5. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmunya.
6. Segenap perangkat Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang selalu berkoordinasi dan kooperatif dalam urusan administrasi perkuliahan;
7. Ibu Dra. Puji Astuti, M.Si. selaku Kepala Biro Administrasi Pembangunan Sekda Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah memberikan izin penelitian;
8. Ibu Erny Maryatun, S.I.P., MT. selaku Kepala Bidang Statistik, Penelitian, dan Perencanaan BAPPEDA Kabupaten Sleman yang juga telah memberikan izin penelitian;
9. Ibu Endang Eko Nurwiati selaku staf Seksi Integrasi Pengolahan dan Diseminasi Statistik (IPDS) Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi untuk membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini;
10. Bapak Anton Yusufi, S.I.P. selaku staf Seksi Pemerintahan kantor Kecamatan Mlati yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi untuk membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini;
11. Bapak Budiatmodjo, ST. selaku Kepala Desa Sendangadi yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi untuk membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini;

12. Bapak Bagas Ari Wibowo selaku Kepala Bagian Pemerintahan Desa Sinduadi yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi untuk membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini;
13. Bapak Eri Aryanto, S.H., M.Si. selaku PPAT wilayah Kabupaten Sleman yang telah sangat kooperatif, bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi untuk membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini;
14. Bapak Riadi, S.H. selaku Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah sangat kooperatif, bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi untuk membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini;
15. Semua pihak yang tidak dapat disebut satu per satu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak.

Yogyakarta, Agustus 2015

Penulis

Akbar Pihadi Manggala Putra

ABSTRACT

This paper talks about THE IMPLEMENTATION OF DUTIES AND FUNCTIONS OF SLEMAN DISTRICT LAND OFFICE IN LAND REGISTRATION (OWNERSHIP) DATA MAINTAINANCE BASED ON GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997 LAND ADMINISTRATION FOR ADMINISTRATION REGISTRY. The regulation sets that the land office as the executive agency for Land Registration in districts/cities. The objective is to control any Land Registration along with its data maintenance activities to match to the physical and juridical data of the map, land, and name list, measurement certificate, land book, and related certificates with the changes that occur afterward. The changes are in the form of the subject of transitional law, in a sense of the Properties on land transfer (buying and selling). Duties and functions of the land office is set up in the legislation, but in practice, the rules have been applied inappropriately and work silos from the orderly administration. Hence, the questions are: 1. How is the implementation of the duties and functions of Sleman District Land Office in the Land Registration data maintenance and the transfer of Properties on sale over land in 2013 with the enactment of Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration Rules in conjunction with the State Minister of Agrarian/Head of National State Land No. 3, 1997? 2. Does the implementation enact the Land Administration Registry orderly?

The research applied is empirical legal research, which is a legal research starts on the view that based on the facts at the sites. The result of the study is that the Sleman District Land Office institutionalized the administration of land orderly. The advice goes to the applicants of ownership registration of land transfer to meet all the requirements documents before coming and asking to the Sleman District Land Titles Registrare (PPAT) to make the deed, so that the better coordination is maintained under the framework between PPAT to achieve the orderly Land Administration Registry.

Keyword(s): Duties and functions of land office; Land Registry; Land Registration data maintenance

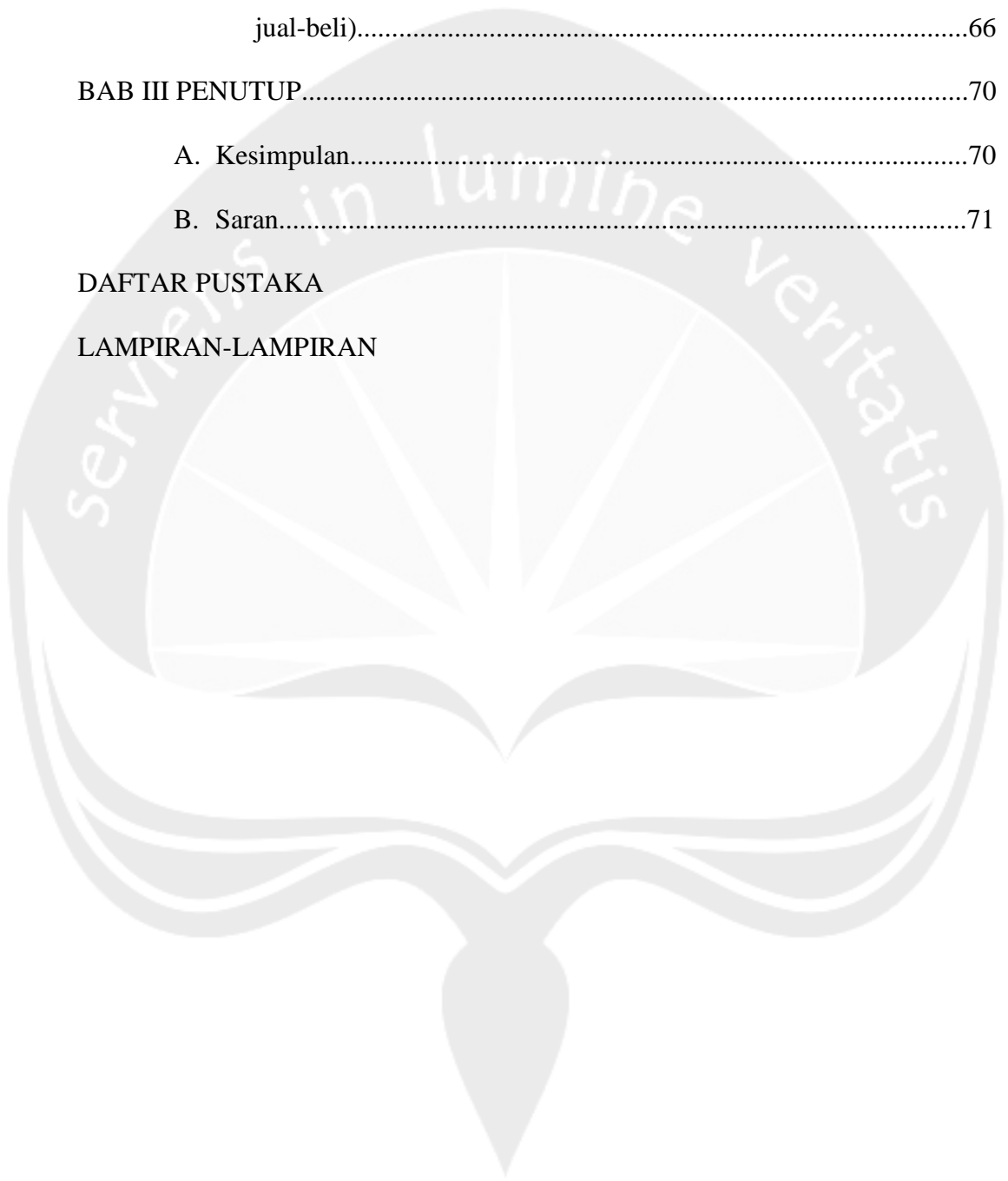
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	9
C. Tujuan penelitian.....	9
D. Manfaat penelitian.....	10
E. Keaslian penelitian.....	11
F. Batasan konsep.....	19
G. Metode penelitian.....	21
H. Sistematika Penulisan.....	28
BAB II PEMBAHASAN.....	29
A. Tinjauan tentang Hak Milik atas tanah.....	29

1. Pengertian Hak Milik atas tanah.....	29
2. Subjek Hak Milik atas tanah.....	30
3. Peralihan Hak Milik atas tanah.....	32
4. Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah.....	34
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	35
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	35
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	36
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	37
4. Obyek Pendaftaran Tanah.....	41
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	42
C. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	45
1. Pengertian PPAT.....	45
2. Macam-macam PPAT.....	45
3. Tugas PPAT.....	46
D. Tinjauan tentang kantor pertanahan.....	47
1. Pengertian kantor pertanahan.....	47
2. Tugas dan fungsi kantor pertanahan.....	48
a. Tugas kantor pertanahan.....	48
b. Fungsi kantor pertanahan.....	51
3. Struktur organisasi kantor pertanahan.....	52
E. Hasil penelitian.....	54
1. Tinjauan wilayah Kabupaten Sleman.....	54
a. Letak geografis.....	54

b. Batas wilayah Kabupaten Sleman.....	55
c. Luas daerah dan pembagian daerah administratif wilayah Kabupaten Sleman.....	56
2. Data responden.....	57
3. Pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.....	58
a. Proses dan syarat pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli di hadapan PPAT (PPAT Tetap atau PPAT Sementara wilayah Kabupaten Sleman).....	58
1) Proses pendaftaran peralihan Hak Milik oleh dan di hadapan PPAT (PPAT Tetap atau PPAT Sementara wilayah Kabupaten Sleman).....	59
2) Syarat pendaftaran peralihan Hak Milik oleh dan di hadapan PPAT (PPAT Tetap atau PPAT Sementara wilayah Kabupaten Sleman).....	60

b. Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (peralihan Hak Milik karena jual-beli).....	66
BAB III PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Surat keterangan/izin penelitian dari Biro Administrasi Pembangunan Sekda Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Lampiran 2: Surat izin penelitian dari Bidang Statistik, Penelitian, dan Perencanaan BAPPEDA Kabupaten Sleman.
- Lampiran 3: Surat keterangan telah dilakukan penelitian dari kantor Kecamatan Mlati.
- Lampiran 4: Surat keterangan telah dilakukan penelitian dari kantor Desa Sendangadi.
- Lampiran 5: Surat keterangan telah dilakukan penelitian dari Bagian Pemerintahan kantor Desa Sinduadi.
- Lampiran 6: Surat keterangan telah dilakukan penelitian dari kantor PPAT wilayah Kabupaten Sleman.
- Lampiran 7: Surat keterangan telah dilakukan penelitian dari Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- Lampiran 8: *Blanko checklist* proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli dari kantor Kecamatan Mlati.
- Lampiran 9: Contoh Surat Setoran Pajak (SSP) dari kantor Kecamatan Mlati.
- Lampiran 10: Contoh Surat Setoran Pajak Daerah-Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB).
- Lampiran 11: Contoh surat keterangan keterlambatan PPAT menyampaikan akta ke kantor pertanahan.
- Lampiran 12: Contoh sertipikat tanah (Tanda bukti hak).

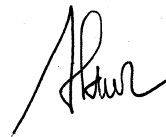
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

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

Apabila kemudian hari ternyata ditemukan penelitian serupa sebelumnya dengan penelitian ini, maka penelitian ini akan menjadi pelengkap dari penelitian sebelumnya.

Yogyakarta, Agustus 2015

Yang menyatakan,



Akbar Prihadi Manggala Putra