

**PENULISAN HUKUM / SKRIPSI**

**PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA  
PERALIHAN (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN  
HUKUM DI KOTA SAMARINDA**



**Diajukan oleh :**

**Antonius Andri Cipta Jaya**

**NPM : 110510625**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

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

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**PENULISAN HUKUM / SKRIPSI**  
**PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA**  
**PERALIHAN (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN**  
**HUKUM DI KOTA SAMARINDA**



**Diajukan oleh :**

**Antonius Andri Cipta Jaya**

**NPM : 110510625**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

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

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2015**



**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA**  
**PERALIHAN (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN**  
**HUKUM DI KOTA SAMARINDA**



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

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Kamis  
Tanggal : 22 Oktober 2015  
Tempat : Ruang Dosen Lantai II  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya  
Yogyakarta Jl. Mrican Baru No. 31 Yogyakarta

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. C Woro Murdiati, S.H., M.Hum.

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

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

Tanda Tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



FX. Endro Susilo, S.H., L.L.M.

FAKULTAS  
HUKUM

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan secara khusus Penulisan hukum / Skripsi ini kepada :

1. Papa dan mamaku tersayang, Robertus Ngatijo dan Maria Dwi Astuti yang selalu mendoakanku, memberikanku dukungan dan semangat setiap hari dari awal penulis mengerjakan skripsi ini hingga selesai.
2. Kedua kakakku tersayang, Theresia Puspa Wijayanti dan Yosefa Anggi Miranti yang juga memberikanku semangat dalam mengerjakan skripsi hingga penulis tidak pernah berhenti untuk terus mengerjakannya.
3. Keluarga penulis yang berada di turi, di jakarta, di tangerang dan di lampung atas doanya selama ini.
4. Jesica Suciawan pacarku tersayang yang selalu mendukungku.
5. Teman-teman Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta terkasih yang sudah menyemangatin dan bersama-sama membuat skripsi, Yohanes Beny, Rico Kuncoro, Jonathan, Ucik, Jery, Akbar, Novida, Gigih, Bowo, Anggun, Bismo, Arin, Andre, Wega, Dea, Natan, Bram, Adri, Yitran, Ewek, Andrea, Feby, Deo, Herfindo, Mayang, Roy, Ferry, teman-teman PK 3 yang telah berusaha bersama-sama dan seluruh angkatan 2011.

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, dan bimbinganNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini yang berjudul PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KOTA SAMARINDA.

Penulisan Hukum / Skripsi ini sebagai salah satu persyaratan bagi seluruh mahasiswa-mahasiswi, khususnya penulis, untuk menyelesaikan Pendidikan Strata I di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Hukum / Skripsi ini, baik mulai dari awal sampai selesainya tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dukungan, saran, nasehat serta motivasi yang begitu berarti bagi penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan penuh kerendahan hati dan hormat mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak FX. Endro Susilo, SH. L.LM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu S. W. Endah Cahyowati, SH. MS, selaku Dosen Pembimbing I (satu) dan Ibu Maria Hutapea, SH. M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II (dua) yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam membimbing Skripsi ini.
3. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan dan membagi ilmu pengetahuan selama penulis menempuh kuliah.

4. Segenap Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Pejabat Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang telah memberikan data informasinya kepada penulis.
6. Kepala Badan Pusat Statistik Kota Samarinda yang telah memberikan data informasinya kepada penulis.
7. Camat Samarinda Ulu (Bapak H. Achmad Raihan, S.Sos) dan Camat Samarinda Kota (H. Wiwiek Rossevel, S.Sos) yang telah memberikan data informasinya kepada penulis.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis selama proses penulisan sampai selesainya Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum / 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 skripsi ini. Akhir kata penulis mengharapkan semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan perkembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, 8 September 2015

Penulis

Antonius Andri Cipta Jaya

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

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

Yogyakarta, 8 September 2015

Penulis

Antonius Andri Cipta Jaya

## **ABSTRACT**

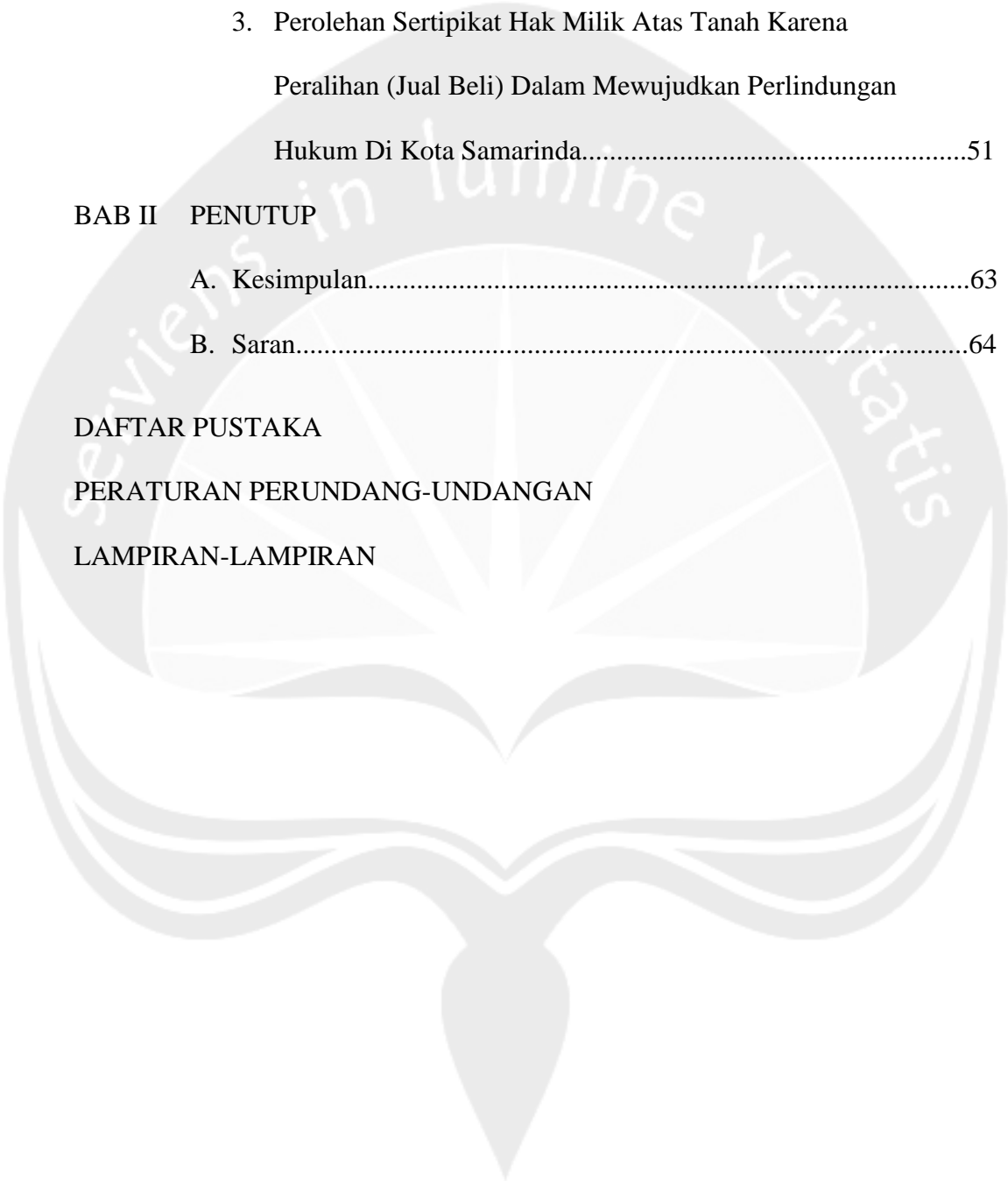
This legal writing is The Gain of Land Owner Certificate For The Transition (Buying and Selling) In Realizing Legal Protections in Samarinda. With the formulation of the issue of whether the Gain of the Land Ownership Certificate For The Transition (Buying and Selling) Has Put Legal Protections in Samarinda? The purpose of this research is to know and examine the law issue formulation as written previously. This research was an empirical law research. Based on the results of the study it can be concluded that the gain land ownership certificate (buying and selling) has put legal protections in Samarinda. It is proved by the results that respondents overall had registered the transfer of the Property Rights over the land so that it has obtained the certificate Land Owner, and the respondent has obtained legal protection despite two respondents who received lawsuits from the third party admitted the land. The lawsuit also were eventually won by the respondents as the legitimate holders of the land ownership rights.

Keywords : Certificate, Land Owner Certificate, Legal Protection, Third Party

## DAFTAR ISI

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....              | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....        | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....         | iii  |
| HALAMAN PERSEMBAHAN.....        | iv   |
| KATA PENGANTAR.....             | v    |
| PERNYATAAN KEASLIAN.....        | vii  |
| ABSTRACT.....                   | viii |
| DAFTAR ISI.....                 | ix   |
| DAFTAR TABEL.....               | xii  |
| DAFTAR LAMPIRAN.....            | xiii |
| <b>BAB I    PENDAHULUAN</b>     |      |
| A. Latar Belakang Masalah.....  | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....         | 8    |
| C. Tujuan Penelitian.....       | 8    |
| D. Manfaat Penelitian.....      | 8    |
| E. Keaslian Penelitian.....     | 9    |
| F. Batasan Konsep.....          | 15   |
| G. Metode Penelitian.....       | 16   |
| 1. Jenis Penelitian.....        | 16   |
| 2. Sumber Data.....             | 16   |
| 3. Metode Pengumpulan Data..... | 17   |
| 4. Lokasi Penelitian.....       | 18   |

|   |    |
|---|----|
| 5. Populasi dan Sampel.....                   | 19 |
| 6. Responden dan Narasumber.....              | 19 |
| H. Metode Analisis.....                       | 20 |
| I. Sistematika Penulisan.....                 | 20 |
| <b>BAB II PEMBAHASAN</b>                      |    |
| A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah..... | 22 |
| 1. Pengertian Hak Milik.....                  | 22 |
| 2. Subyek Hak Milik.....                      | 23 |
| 3. Terjadinya Hak Milik.....                  | 24 |
| 4. Peralihan Hak Milik.....                   | 26 |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....  | 28 |
| 6. Hapusnya Hak Milik.....                    | 31 |
| B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....    | 33 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....          | 33 |
| 2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....              | 33 |
| 3. Obyek Pendaftaran Tanah.....               | 35 |
| 4. Asas Pendaftaran Tanah.....                | 36 |
| 5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....            | 37 |
| C. Tinjauan tentang Sertipikat.....           | 41 |
| 1. Pengertian Sertipikat.....                 | 41 |
| 2. Isi Sertipikat.....                        | 42 |
| 3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat.....        | 43 |
| D. Hasil Penelitian.....                      | 45 |



|  |    |
|--|----|
| 1. Gambaran Lokasi Penelitian.....   | 45 |
| 2. Identitas Responden.....  | 48 |
| 3. Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena<br>Peralihan (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Perlindungan<br>Hukum Di Kota Samarinda..... | 51 |
| <b>BAB II PENUTUP</b>  |    |
| A. Kesimpulan.....   | 63 |
| B. Saran.....  | 64 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>  |    |
| <b>PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN</b>  |    |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>   |    |

## DAFTAR TABEL

|          |  |
|----------|--|
| Tabel 1  | : Luas Wilayah Kota Samarinda  |
| Tabel 2  | : Jumlah Penduduk Kota Samarinda   |
| Tabel 3  | : Kepadatan Penduduk di Kota Samarinda   |
| Tabel 4  | : Responden menurut kelompok umur  |
| Tabel 5  | : Responden menurut kelompok pendidikan  |
| Tabel 6  | : Responden menurut mata pencaharian   |
| Tabel 7  | : Tujuan responden melakukan jual beli   |
| Tabel 8  | : Alasan yang mendorong responden mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah yang diperoleh dari jual beli. |
| Tabel 9  | : Jangka waktu perolehan sertipikat  |
| Tabel 10 | : Manfaat yang diperoleh responden dari pendataran tanah   |

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Ijin Badan KESBANGLINMAS Yogyakarta
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Ijin Badan KESBANGPOL Provinsi Kaltim
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Ijin Badan KESBANGPOL Samarinda
- Lampiran 4 : Surat Ijin Riset Kantor Pertanahan Kota Samarinda
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Penelitian Kantor Pertanahan Kota Samarinda
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Penelitian BPS Kota Samarinda
- Lampiran 7 : Surat Keterangan Penelitian Kantor Camat Samarinda Kota
- Lampiran 8 : Surat Keterangan Penelitian Kantor Camat Samarinda Ulu
- Lampiran 9 : Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor :  
34/Pid.C/2011/PN.Smda.