

SKRIPSI
PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (KARENA
JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN KUTAI BARAT KALIMANTAN TIMUR



Disusun oleh :

AGNES APRILIA SARI

NPM : 1005 10419

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2016

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (KARENA
JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN KUTAI BARAT KALIMANTAN TIMUR**



Diajukan Oleh :

AGNES APRILIA SARI

NPM : 1005 10419

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing I

Tanggal : 03 Desember 2015

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

Tanda Tangan :



Dosen Pembimbing II

Tanggal : 02 Desember 2015

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

Tanda Tangan :



HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (KARENA
JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI
KABUPATEN KUTAI BARAT KALIMANTAN TIMUR**



**Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :**

**Hari : Senin
Tanggal : 18 Januari 2016
Tempat : Ruang Dosen Lantai II
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya
Yogyakarta
Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta**

Susunan Tim Penguji :

- 1.Ketua : S.W. Endah Cahyowati, S.H., MS.
2.Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
3.Anggota : D. Krismantoro, S.H., M.Hum.**

Tanda Tangan

1.
2.
3.

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



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

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Tuhan Yesus Kristus, Bunda Maria, dan Bapa Yusuf;
2. Bapak dan Ibu, terima kasih atas doa, kesabaran yang tidak pernah putus dalam memberikan semangat dan cinta, terima kasih sudah membesarkan, mendidik, memberikan nasehat, dan dukungan;
3. Keluarga besar penulis dimanapun berada yang selalu memberikan semangat, dukungan dan doa;

Kata Pengantar

Puji syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa dan Bunda Maria, karena kebaikannya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (KARENA JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KUTAI BARAT KALIMANTAN TIMUR.

Dalam proses penulisan hukum ini dari awal sampai selesainya, penulis memperoleh masukan, bimbingan, pengarahan dan dorongan semangat dari berbagai pihak. Untuk itu dengan segala kerendahan hati dan hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak FX. Endro Susilo, S.H.,LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Ibu S.W. Endah Cahyowati, S.H., MS., selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Maria Hutapea., S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang dengan sabar telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan arahan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini;
3. Seluruh Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan ilmunya selama penulis menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
4. Seluruh staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Kepala Kantor Badan Pusat Statistik Kabupaten Kutai Barat beserta staf yang telah meluangkan waktu dan membantu penulis mengumpulkan data berkaitan dengan penulisan;
6. Bapak Abdur Rosid. S.H., selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat yang telah membantu melengkapi data dalam penulisan skripsi ini;
7. Ibu Kristiana Titing. S.Hut., selaku staf bagian pemerintahan Kantor Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat yang telah membantu melengkapi data dalam penulisan skripsi ini;
8. Bapak Mohd. Amin, S.E., selaku Kasi Pemerintahan Kantor Kecamatan Melak Kabupaten Kutai Barat yang telah membantu melengkapi data dalam penulisan ini;
9. Kepala kelurahan di empat kelurahan dan dua desa/kampung yang terdapat di lokasi penelitian yaitu, Kelurahan Barong Tongkok, Kelurahan Simpang Raya, Kelurahan Melak Ilir, Kelurahan Melak Ulu, Desa/Kampung Juaq Asa, dan Desa/Kampung Empas yang telah membantu melengkapi data dalam penulisan skripsi ini;
10. Teman-teman penulis Hara Putra, Dipta Widi, Wahyu Mangewa, Tiar Jehalu, Goza Mauser, Andy Pardede, Ghaleh Mangewa, Jodhy Christian Ismail, Galuh Ari Kurniawan yang memberikan nasehat, dorongan, semangat, dan terima kasih atas kebersamaan yang tak ternilai harganya;

11. Teman-teman FH angkatan 2010, Icha, Marco, Christin Octa Tiara S.H, Suster Muthia, Melati dan teman-teman PK tiga (3) yang tidak bisa di sebutkan satu persatu terima kasih atas nasehat, semangat dan doanya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hokum ini masih terdapat kekurangan, baik dalam kalimat maupun isinya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk memperbaiki dan menyempurnakan penulisan hukum ini.

Semoga penulisan ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya bidang hukum dan semua pihak yang telah membacanya.

Yogyakarta, 02 Desember 2015

Penulis,

Agnes Aprilia Saari

ABSTRACT

The thesis or legal writing is entitled “THE IMPLEMENTATION OF TRANSITION OF LAND OWNERSHIP RIGHTS OVER LAND BECAUSE OF THE PURCHASE IN CREATING LEGAL CERTAINTY IN KUTAI BARAT DISTRICT KALIMANTAN TIMUR”. This research goal is find out 1. How the implementation of transfer of land ownership rights to land because of the purchase in Kutai Barat district Kalimantan Timur 2. Whether the transfer of land ownership rights to land because of the purchase has been providing legal certainty. The legal writing using the method of empirical legal research conducted directly to the respondents based on the fact that there is in the field. Based on research result which showed that the implementation of transfer of land ownership rights to land because buying and selling in Kutai Barat district Kalimantan Timur in 2013 most respondents make the transtion land ownership in PPAT six respondents (10,80%), and while PPAT fourty respondents (71,40%) and legal certainty transfer of land ownership right thirty two respondents (57,00%) has been registered to the land office even though there are those who have not registered their switchover because of the cost expensive and do not know the procedure of transfer of land titles.

Keywords : *Land Ownership, Transfer of Land Ownership Rights, Buy and Sale, Legal Certainty*

DAFTAR ISI

	Halaman
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
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Batasan konsep.....	13

G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan Hukum.....	18

BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan Tentang Hak Milik atas Tanah.....	19
1. Pengertian Hak Milik atas tanah.....	19
2. Terjadinya Hak Milik.....	20
3. Subjek Hak Milik.....	22
4. Peralihan Hak Milik atas Tanah.....	23
5. Hapusnya Hak Milik atas Tanah.....	25
6. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah.....	26
B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	27
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	27
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	28
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	30
4. Objek Pendaftaran Tanah.....	31
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	31
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	33
C. Tinjauan tentang PPAT.....	38
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	38
2. Macam-macam PPAT.....	38
3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....	39
D. Hasil Penelitian.....	40
1. Monografi Lokasi Penelitian.....	40

2. Identitas Responden.....	42
3. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah karena jual beli di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur.....	46
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	54
B. Saran.....	55
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

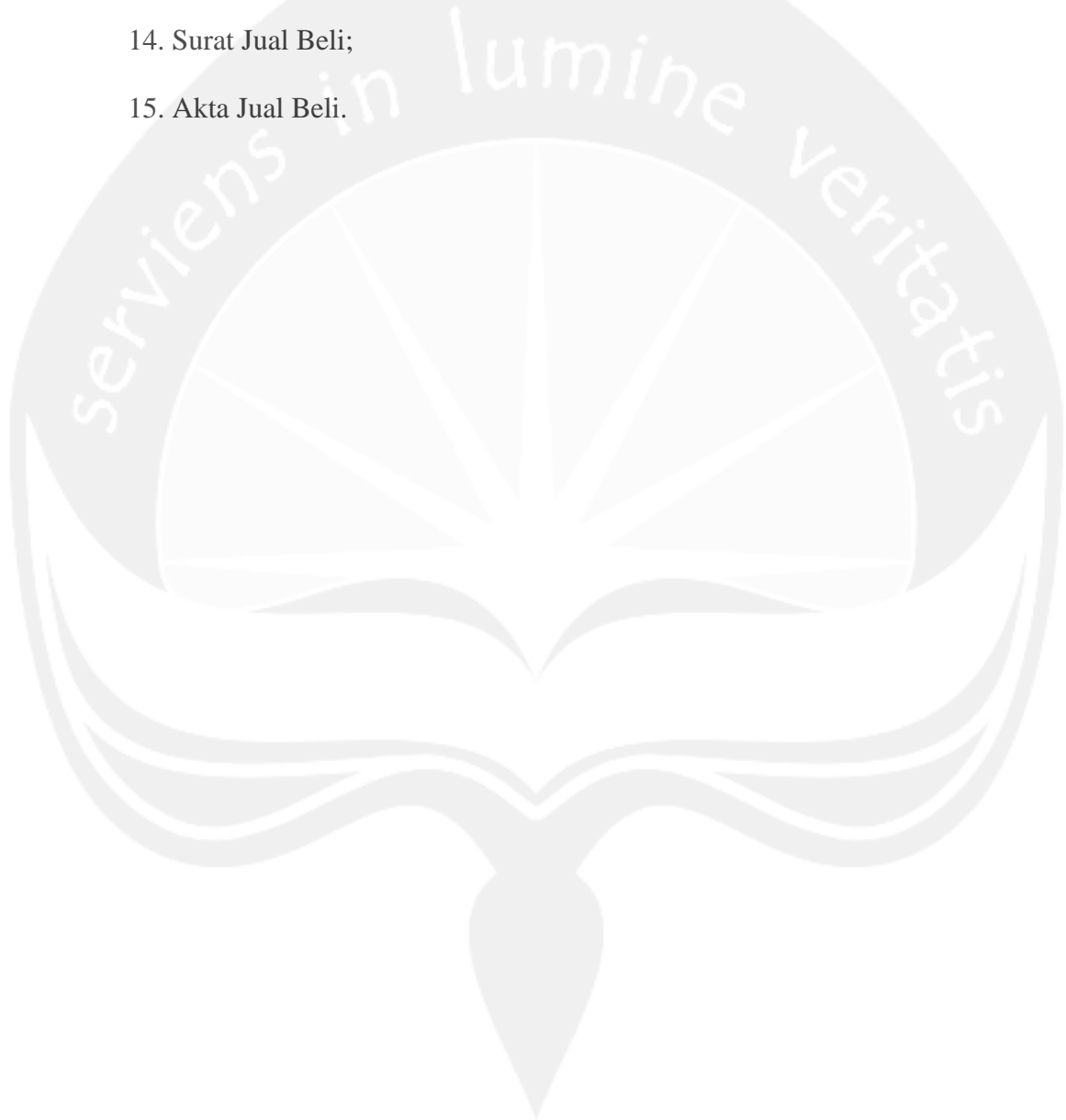
DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1	Tingkat usia responden.....42
Tabel 2	Latar belakang pendidikan responden.....43
Tabel 3	Pekerjaan responden.....44
Tabel 4	Luas tanah responden.....45
Tabel 5	Cara peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.....46
Tabel 6	Lama waktu pembuatan akta jual beli.....49
Tabel 7	Pendaftaran peralihan Hak Milik.....50
Tabel 8	Alasan melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik.....50
Tabel 9	Alasan belum melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik.....51
Tabel 10	Jangka waktu perolehan Hak Milik atas tanah karena jual beli.....52

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Ijin Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat, Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Surat Ijin Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik, Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Samarinda;
3. Surat Ijin Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik, Pemerintah Kabupaten Kutai Barat Sendawar;
4. Surat Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat;
5. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Badan Pusat Statistik Kabupaten Kutai Barat;
6. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat;
7. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kecamatan Melak, Kabupaten Kutai Barat;
8. Surat Ijin Penelitian dari Kelurahan Barong Tongkok, Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat;
9. Surat Ijin Penelitian dari Kelurahan Simpang Raya, Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat;
10. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kelurahan Melak Ulu, Kecamatan Melak, Kabupaten Kutai Barat;
11. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kelurahan Melak Ilir, Kecamatan Melak, Kabupaten Kutai Barat;

12. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kampung Juaq Asa,
Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat;
13. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kampung Empas,
Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat;
14. Surat Jual Beli;
15. Akta Jual Beli.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya 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, 02 Desember 2015

Yang menyatakan,

Agnes Aprilia Sari