

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN JUAL BELI TANAH
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI



**Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

Disusun :

**Nama : Hendri Rahmad Kurniawan
NIM : 20070610041**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2012**

HALAMAN PERSETUJUAN

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN

SKRIPSI

Oleh :

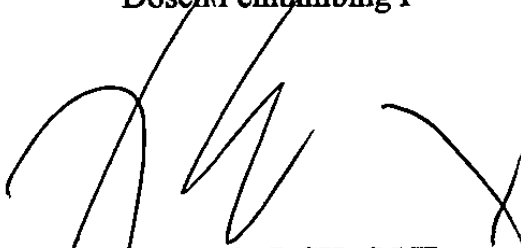
Nama : Hendri Rahmad Kurniawan

NIM : 20070610041

Skripsi ini telah disetujui oleh pembimbing pada tanggal:

Menyetujui

Dosen Pembimbing I



Johan Fawzi I SH M H

Dosen Pembimbing II



Reni Hidayat SH M Hum

HALAMAN PENGESAHAN
PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN JUAL BELI TANAH
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN

SKRIPSI

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

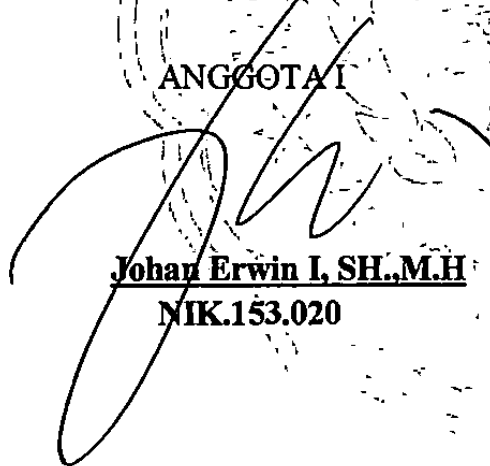
Pada Tanggal: 27 Maret 2012

Yang terdiri dari

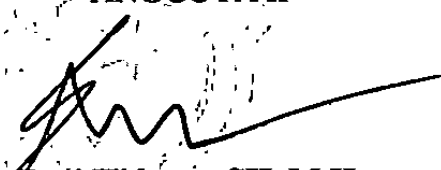
KETUA


H. Nasrullah, SH., S.Ag., MCL
NIK: 153.045

ANGGOTA I


Johan Erwin I, SH., M.H
NIK.153.020

ANGGOTA II


Beni Hidayat, SH., M.Hum
NIK.153.030

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta




H. M. ENDRIYO SUSILA, SH., MCL.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi lain, dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu

HALAMAN MOTTO

- ❖ Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya (Q.S Al-Baqarah: 286).

- ❖ Kita adalah hasil dari apa yang kita pikirkan "The Secret"

- ❖ Ketabahan, kesabaran, keuletan, serta usaha dan doa merupakan kunci keberhasilan dalam meraih kesuksesan "penulis"

- ❖ Bila ada kemauan pasti ada jalan dan bersikaplah optimis sekalipun berada di sumber badai "penulis"

- ❖ Jangan Melihat masa lampau dengan penyesalan, jangan pula lihat masa depan dengan ketakutan, tetapi lihatlah sekitarmu dengan penuh kesadaran "penulis"

- ❖ ...Segala pengetahuan adalah hampa kecuali jika ada pekerjaan, dan segenap pekerjaan adalah sia-sia kecuali ada kecintaan,
Bekerjalah dengan cinta (Kahlil Gibran)

HALAMAN PERSEMBAHAN :

Skripsi ini Penulis Persembahkan kepada :

Mamaku dan Papaku

Yang telah dengan sabar membesarkan penulis sampai penulis dapat menyelesaikan tugas ahir skripsi ini dengan baik guna memperoleh gelar sarjana.

masku (Elyas Herry K) yang selau memberi nasehat dan dorongan materil maupun inmateril & sahabatku terima kasih buat dukungan, motivasi dan doanya.

Terima kasih buat rekan rekan angkatanku 07,kakak dan adik angkatan semuanya dan almamaterku.

Terima kasih buat semua orang yang pernah kujumpai hingga membentuk aku

menjadi seperti sekarang ini

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah Nya, sehingga saya dapat melaksanakan tugas dalam menyusun skripsi ini sampai terselesaikan. Skripsi ini diberi judul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN."

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas-tugas serta memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Strata Satu Ilmu Hukum. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak dapat terlaksana dengan baik atas bantuan semua pihak, sehingga penulis dengan segenap kerendahan hati mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terutama kepada :

1. Kedua Orang Tuaku, kakaku, dan sahabatku yang tiada henti - hentinya mencurahkan kasih sayangnya dan memberikan rencana hidup, bimbingan dan nasehat, kebutuhan keuangan dan yang lebih berharga adalah DOA yang selalu di peruntukan kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan Studi ini, saya berharap dan berdoa agar kelak beliau selau di beri kesehatan dan keselamatan oleh ALLAH SWT.
2. Bapak Ir. H.M Darson Hamid, M.Sc, selaku Rektor Universitas Muhamadiyah Yogyakarta.
3. Bapak H.M Endrio Susila, SH., MCL selaku Dekan Fakultas Hukum

4. Bapak Johan Erwin I, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing 1 Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Yogyakarta yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan masukan yang sangat berarti bagi penyelesaian skripsi ini.
5. Ibu Nurwigati, SH.,M.Hum. selaku Pembimbing II yang telah bersabar dan banyak meluangkan waktu untuk membimbing penulis menyelesaikan skripsi ini
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan perkuliahan sebagai bekal pengetahuan yang berguna dalam penyusunan skripsi
7. Seluruh Staf Fakultas Hukum yang telah memberikan kemudahan informasi.
8. Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah BPN Sleman, Ir. Raden Rudi Prayitno
9. Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT BPN Sleman, Sri Afianti, S.H
10. Kepala Kecamatan (PPATS Kantor Kecamatan Depok) Drs Supardal yang telah memberikan ijin dan keterangannya dalam penulisan skripsi ini
11. Bapak Iriyanto, S.H., PPAT di Kecamatan Depok yang telah memberikan keterangannya selaku narasumber
12. Kepada Masyarakat di Kecamatan Depok (Responden) yang telah memberikan keterangannya, saya ucapkan trimakasih atas bantuannya
13. Teman-teman dekatku semuanya Teman-teman KKN dan teman-teman lain-lain

14. Komang Jagra dan keluarga yang telah membantu dalam segala kelancaran skripsi ini
15. Syaf dan Keluarga yang memberi pengalaman keindahan sebuah keluarga.
16. Temen temen KutuRaden Nolowongso yang selalu bersama-sama membangun Kampung
17. Temen temen BHA dan SMC SMA 4 Yogyakarta, langkah awal saya mengetahui organisasi
18. Temen temen Sonic yg telah bersama-sama berlatih dan berkompetisi selama ini
19. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat membawa manfaat dan memberikan pengetahuan dalam pengembangan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Yogyakarta.

Yogyakarta, Maret 2012

Penulis

Hendri Rahmad K.

ABSTRAK

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional menerangkan bahwa sertifikat merupakan salah satu syarat dalam permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah, di dalam pelaksanaan peralihan jual beli tanah di Kantor Kecamatan Depok Sleman status tanah yang akan dialihkan masih dalam bentuk buku Letter C yang berarti tanah tersebut belum bersertifikat. Sehingga muncul hambatan-hambatan yang dialami oleh pemohon pendaftaran maupun dari Kantor Pertanahan sendiri dalam proses pendaftaran peralihan tanah.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana proses peralihan dan pendaftaran jual beli tanah yang terjadi di Kantor Kecamatan Depok, Sleman? (2) Hambatan yang menjadi permasalahan dalam pendaftaran peralihan jual beli tanah serta bagaimana upaya untuk menyelesaikannya?

Sedangkan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah: (1) Mengetahui prosedur peralihan dan pendaftaran jual beli tanah yang terjadi di Kantor Kecamatan Depok, Sleman. (2) Mendeskripsikan hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran peralihan jual beli tanah serta bagaimana upaya untuk menyelesaikan hambatan yang dihadapi. Oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa: Peralihan jual beli tanah yang terjadi di Kantor Kecamatan Depok sudah sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 yaitu peralihan dilakukan di hadapan PPAT, dalam hal ini Camat bertindak sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tanah. Sementara untuk menguatkan bukti kepemilikan tanah pihak yang melakukan jual beli melakukan pendaftaran peralihan tanahnya di Kantor Pertanahan. Kemudian mengenai hambatan yang dihadapi serta upaya untuk mengatasi hambatan tersebut dalam Pendaftaran Peralihan Tanah tidak bersertifikat baik yang dialami oleh pemohon pendaftaran maupun dari Kantor Pertanahan yaitu: hambatan pemohon pendaftaran/ masyarakat (1) Masyarakat menganggap buku letter C dan girik merupakan alat bukti yang kuat dalam kepemilikan tanah (2) Masyarakat beranggapan pendaftaran di Kantor Pertanahan membutuhkan biaya yang besar dan prosesnya lama. Hambatan dari Kantor Pertanahan sendiri (1) Syarat dalam permohonan tidak terpenuhi sehingga pendaftaran terpaksa ditangguhkan (2) Data fisik dan data yuridis tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya. Sementara upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan mengatasi permasalahan tersebut yaitu: (1) Upaya Pencegahan meliputi: i) Menjalankan program LARASITA bagi masyarakat kurang mampu, ii) Memberikan penyuluhan kepada Camat mengenai pentingnya pendaftaran tanah untuk diinstruksikan kepada Kepala Desa (2) Upaya Penyelesaian meliputi: i) Memberikan petunjuk dan memberi SKPT bagi pemohon pendaftaran tanah tidak bersertifikat, ii) Mengadakan pengumuman tentang data fisik dan yuridis di tempat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
HALAMAN DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah	8
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	8
2. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	11
B. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah	17
1. Pengertian dan Sebab Peralihan Hak Atas Tanah	17
2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat LUIPA	

dan KUHPerdata	19
3. Syarat-syarat dalam Jual Beli Tanah	24
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	25
1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	25
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah	27
3. Subjek dan Objek Pendaftaran Tanah.....	28
4. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	34
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	41
BAB III METODE PENELITIAN.....	45
A. Jenis Penelitian.....	45
B. Jenis Data	45
1.Data Primer	45
2.Data Skunder	46
C. Teknik Pengumpulan Data.....	47
D. Tempat Pengambilan Bahan Hukum dan Lokasi Penelitian ..	47
E. Populasi dan Sampel	48
F. Responden dan Narasumber	48
G. Teknik Pengolahan Data	50
H. Analisis data	50
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	52
A. Deskripsi Umum Kantor Kecamatan D. 1. 01	52

B. Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Jual Beli Tanah	
Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman	56
1. Pelaksanaan Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman.....	56
2. Alasan Para Pihak Melakukan Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman	60
3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah di Kantor Kecamatan Depok, Sleman.....	63
4. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman.....	68
5. Prosedur Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Sleman.....	71
C. Hambatan Dalam Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok Serta Upaya Mengatasinya.....	77
1. Hambatan Dalam Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok.....	77
2. Upaya Kantor Pertanahan Menyelesaikan Hambatan Dalam Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok	83
D. Analisis Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman	88

BAB V PENUTUP.....	91
A. Kesimpulan.....	91
1. Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok, Sleman	91
2. Hambatan Dalam Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Melalui Kantor Kecamatan Depok Serta Upaya Mengatasinya.....	91
D. Kesimpulan.....	91