

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK BERSAMA ATAS
TANAH KARENA PEWARISAN DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KOTA MADIUN**



Diajukan oleh:

Meido Carino Ariefta

NPM : 160512383

Program Studi : Ilmu Hukum

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

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2020

HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK BERSAMA ATAS
TANAH KARENA PEWARISAN DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KOTA MADIUN**



Diajukan oleh:

Meido Carino Ariefta

NPM : 160512383

Program Studi : Ilmu Hukum

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

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : 30 April 2020

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

Tanda tangan :

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK BERSAMA ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA MADIUN



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

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Senin
Tanggal : 18 Mei 2020
Tempat : Daring

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

.....
Handwritten signature
.....

.....

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yesus Kristus karena atas segala berkat, kasih sayang serta penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi dengan judul: **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK BERSAMA ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA MADIUN”**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan Terima Kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang turut memberikan bantuan, semangat, dorongan, bimbingan, inspirasi, ide dan motivasi sehingga penulisan hukum / skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karenanya, Penulis ingin mengungkapkan rasa syukur dan terima kasih tersebut kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa memberkati, melindungi, menyertai serta memberikan petunjuk arah dan motivasi untuk dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi ini.
2. Papa, Mama, Kakak, dan Adik tercinta yang selalu mendukung dan mengingatkan Penulis agar cepat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi ini serta selalu mendoakan Penulis agar dapat mencapai cita-citanya.
3. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Penulisan Hukum / Skripsi Penulis yang selalu membimbing Penulis dengan penuh kesabaran serta

memberikan motivasi (semangat) kepada Penulis, sehingga dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi ini tepat pada waktunya.

6. Sahabat – sahabat Penulis yaitu Albert, Anom, Glori Kevin, Leon, Sindy, dan Weri, yang selalu memberikan dukungan dan masukan yang positif agar Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi ini.
7. Teman - teman seperbimbingan Ibu Maria yang senantiasa memberikan semangat dan bantuan sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi ini.
8. Teman - teman KKN 77 Kelompok 24 Klumpit, Kenteng, Ponjong, Gunung Kidul
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan bekal ilmu kepada Penulis yang tidak mungkin disebutkan satu-persatu.
10. Seluruh Staff Tata Usaha, Staff Perpustakaan, Staff Keamanan, Petugas Parkir dan *Cleaning Service* Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
11. Kepada seluruh teman-teman angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
12. Kepada seluruh pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan dedikasi dan ketulusannya membantu Penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum / skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan hukum / skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaan yang tidak dapat Penulis hindari. Oleh karena itu, masukan, kritik dan saran Penulis harapkan dari semua pihak. Semoga penyusunan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak.

Yogyakarta, 30 April 2020.

Penulis

ABSTRACT

This thesis is entitled “IMPLEMENTATION OF REGISTRATION OF TRANSFER RIGHTS TOGETHER TO THE LAND BECAUSE OF INHERITANCE IN REQUIRING LEGAL CERTIFICATION IN MADIUN CITY” This legal research goal is to find out and analyze whether the implementation of the transfer of ownership rights of land along with inheritance because the inheritance has realized legal certainty in the City of Madiun. There were 5 respondent and data was collected through empirical legal research. Empirical legal research is research conducted directly to respondents based on the reality in the field by using primary data as the main data. The results showed that the registration of the transfer of common property rights over land due to inheritance had not all been carried out. There are 2 respondents who have not registered the transfer of common property rights over land at the Land Office because a large cost and a lot of documents that must be taken care of. The registration of the transfer of joint ownership rights over land due to inheritance in the City of Madiun has not yet realized legal certainty because not all respondents (heirs) have registered the transition.

Keywords: Land Registration, Property Rights to land, inheritance

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
PERNYATAAN KEASLIAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Batasan Konsep.....	12
G. Metode Penelitian.....	13
H. Sistematika Penulisan Skripsi.....	18

BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Hak Milik atas tanah dan Pemilikan Bersama	19
1. Tinjauan tentang Hak Milik atas tanah	19
a. Pengertian Hak Milik atas tanah	19
b. Subjek Hak Milik atas tanah	20
c. Terjadinya Hak Milik atas tanah	21
d. Peralihan Hak Milik atas tanah	22
e. Hapusnya Hak Milik atas tanah	23
f. Pendaftaran Hak Milik	23
2. Tinjauan Pemilikan Bersama	24
a. Pengertian Pemilikan Bersama	24
b. Macam Pemilikan Bersama	25
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	26
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	26
2. Asas – asas Pendaftaran Tanah	27
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	27
4. Objek Pendaftaran Tanah	29
5. Sistem Pendaftaran Tanah	29
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah	31
7. Pendaftaran Hak Milik Bersama karena Pewarisan	33
C. Hasil Penelitian	35
1. Monografi Kota Madiun, Kecamatan Taman, dan Kartoharjo	35
a. Monografi Kota Madiun	35
b. Monografi Kecamatan Taman	37
c. Monografi Kecamatan Kartoharjo	38

2. Data Responden	40
3. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Bersama atas Tanah karena Pewarisan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kota Madiun	42
4. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Bersama atas Tanah karena Pewarisan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kota Madiun	46

BAB III PENUTUP

A. Kesimpulan	58
B. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA	
-----------------------------	--

LAMPIRAN	
-----------------------	--

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Madiun Tahun 2017

Tabel 2 : Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten / Kota di Karesidenan Madiun, 2014 -

Tabel 3 : Luas Wilayah Kecamatan Taman Menurut Kelurahan (km²) Tahun 2017

(dalam ribuan)

Tabel 4 : Luas Wilayah Kecamatan Kartoharjo Menurut Kelurahan (km²) Tahun 2017

Tabel 5 : Usia Responden

Tabel 6 : Latar Belakang Pendidikan Responden

Tabel 7 : Pekerjaan Responden

Tabel 8 : Luas Tanah yang diterima oleh Ahli waris

Tabel 9 : Pendaftaran Peralihan Hak Milik Bersama atas Tanah karena Pewarisan

Tabel 10 : Biaya yang dikeluarkan dalam Melakukan Pendaftaran Peraihan Hak Milik

Bersama atas Tanah karena Pewarisan

Tabel 11 : Alasan Responden belum melakukan Pendaftaran Peralihan Hak Milik

Bersama atas tanah karena pewarisan

DAFTAR LAMPIRAN

PERNYATAAN KEASLIAN

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

Yogyakarta, 30 April 2020.

Yang Menyatakan,

Meido Carino Ariefta