

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA
JUAL BELI DI KOTA KUPANG**



Diajukan oleh :

Mathew Stefen Zuriel Masu

NPM : 200513665

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan

Hidup dan Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA KUPANG



Diajukan oleh :

Mathew Stefen Zuriel Masu

NPM : 200513665

Program Studi : Hukum

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

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : 25 Juli 2024.

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan :

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA KUPANG



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

Hari : Jumat
Tanggal : 16 Agustus 2024
Tempat : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

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

Anggota : Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Prof. Dr. H. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur ke hadirat Tuhan Yesus Kristus karena atas karunia serta segala penyertaanya, dan berkat yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA KUPANG”. Penulisan Hukum/Skripsi digunakan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari banyak pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan selama menyelesaikan penulisan Hukum/Skripsi ini, sehingga pada kesempatan ini penulis dengan penuh kerendahan hati menyampaikan ucapan terima kasih banyak kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu menyertai, melindungi dan memberkati penulis dalam menyelesaikan studi.
2. Orang Tua Penulis, Bapak Wempi Masu dan Mama Lenny M. Masu Lani.
3. Saudara Penulis, Brenon C Z Masu, Jessica Velovecy Masu, Caitlyn Velovecy Masu yang sudah banyak memberikan dukungan kepada penulis.
4. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya.
6. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing dalam Penulisan Hukum / Skripsi yang dengan sabar membimbing, mengarahkan dan meluangkan waktu kepada penulis.
7. Ibu Prof. Dr. MG. Endang Sumiarni, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang dengan sabar membimbing dari awal kuliah sampai dengan selesai.

8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama penulis menempuh kuliah di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
9. Seluruh staf karyawan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
10. Seluruh narasumber penulis yang telah membantu memberikan informasi dan pengetahuan kepada penulis.
11. Seluruh responden yang telah memberikan informasi dan pengalaman kepada penulis.
12. Orang yang saya sayangi dan cintai, Dr.Katrine J. H yang telah menemani dan memberikan dukungan kepada penulis.
13. Seluruh teman Penulis, Frisca Lay, Dariel Ariella, Rajif Maniani, Aurel Ritonga, Oan, Indah, Bani, Umbu Udjas, seluruh teman KARATE INKAI UAJY dan INKAI SLEMAN.
14. Seluruh pihak yang telah membantu penulis, baik selama menempuh pendidikan dan penulisan skripsi yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, penulis mengucapkan terimakasih banyak atas segala yang telah diberikan kepada penulis.

Akhir kata penulis menyadari bahwa banyak kekurangan dalam penulisan hukum/skripsi ini. Oleh karena itu, penulis menerima saran maupun kritikan yang dapat membangun untuk menyempurnakan penulisan hukum/skripsi ini. Semoga penulisan hukum/skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum.

Yogyakarta, 21 juni 2024



Mathew Stefen Zuriel Masu

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “ Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang” dengan tujuan penelitian yang diharapkan penulis adalah mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang dan mengetahui hambatan apa saja yang dihadapi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang. Penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian Empiris, yaitu pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan wawancara serta dianalisis secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang, khususnya di Kecamatan Maulafa Kelurahan Sikumana dan Kecamatan Alak Kelurahan Batuplat dilakukan sesuai dengan aturan Kantor Pertanahan setempat akan tetapi beberapa hal juga terjadi seperti pembuatan Akta Jual Beli yang seharusnya dibuatkan oleh PPAT justru beberapa responden membuat Akta dibawah tangan oleh parah pihak yang terlibat dalam Perbuatan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

Kata Kunci : Peralihan, Hak milik Atas Tanah, Jual Beli, Pendaftaran Tanah

ABSTRACT

The thesis is entitled "Implementation of Registration of Transfer of Ownership Rights on Land due to Buying and Selling in Kupang City" with the aim of the research being that the author hopes to know the Implementation of Registration of Transfer of Ownership Rights on Land due to Buying and Selling in Kupang City and to know what obstacles are faced in the Implementation of Transfer Registration Land Ownership Rights due to Buying and Selling in Kupang City. The research carried out by the author is empirical research, namely the data collection used in this research is literature study and interviews and analyzed qualitatively. Based on the research results, the implementation of the registration of the transfer of land ownership rights due to buying and selling in Kupang City, especially in Maulafa District, Sikumana Village and Alak District, Batuplat Village, was carried out in accordance with the local Land Office regulations, but several things also happened, such as the making of a Sale and Purchase Deed which should have been made. by PPAT, in fact, several respondents made deeds under the hands of parties involved in the legal action of buying and selling land ownership rights.

Keywords: Transfer, Land Ownership Rights, Buying and Selling, Land Registration

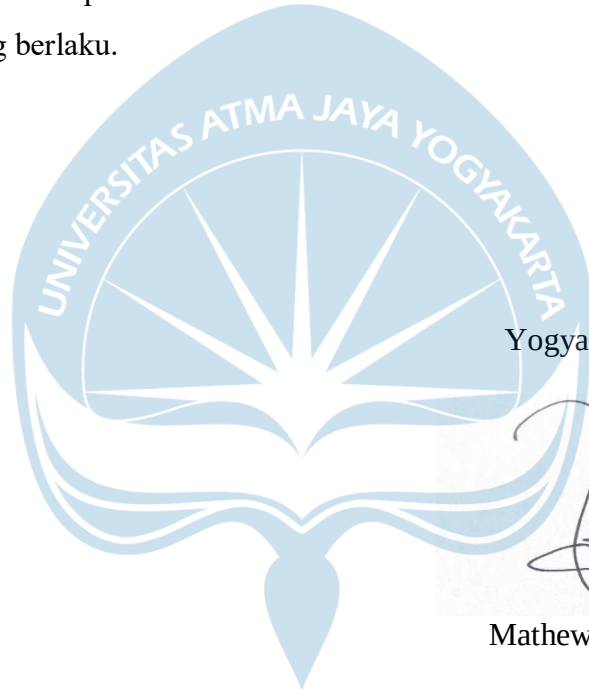
DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian.....	6
F. Batasan Konsep.....	15
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan Skripsi	21
BAB II PEMBAHASAN	18
A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	18
1. Pendaftaran Tanah.....	18
a. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	18
b. Pengaturan Pendaftaran Tanah	23
c. Tujuan Pendaftaran Tanah	24
d. Obyek Pendaftaran Tanah.....	25
e. Asas-asas Pendaftaran Tanah	26
B. Tinjauan Tentang Hak Milik	27
1. Hak Milik	27

a. Pengertian Hak Milik	27
b. Subyek Hak Milik Atas Tanah	30
C. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah	32
1. Jual Beli Tanah.....	32
a. Pengertian Jual beli	32
b. Syarat Jual Beli Tanah	35
D. Hasil Penelitian	37
1. Monografi Kota kupang, Kecamatan Maulafa Kelurahan Sikumana dan Kecamatan Alak Kelurahan Batuplat.....	37
a. Monografi Kota Kupang.....	37
b. Monografi Kecamatan Maulafa Kelurahan Sikumana	39
c. Monografi Kecamatan Alak Kelurahan Batuplat	41
2. Data Responden	43
3. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang.....	46
4. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kota Kupang	66
BAB III PENUTUP	72
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74
Daftar Pustaka	76

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis, bukan merupakan duplikasi atau 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, 21 juni 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mathew Stefen Zuriel Masu', is placed over a light gray rectangular background.

Mathew Stefen Zuriel Masu