

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK  
JUAL BELI**

**(Suatu Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo)**

*Diajukan Sebagai Prasyarat Untuk Mengikuti*

*Ujian Skripsi Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum*

*Oleh*

**WINARSI HUDJI**

NIM: 271 412 107



**UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO**

**FAKULTAS HUKUM**

**JURUSAN ILMU HUKUM**

**2016**



**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK  
JUAL BELI**

**(Suatu Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo)**

*Oleh*

**WINARSI HUDJI**

NIM: 271 412 107



**UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO  
FAKULTAS HUKUM  
JURUSAN ILMU HUKUM  
2016**

## **SURAT PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh ujian akhir di Universitas Negeri Gorontalo, merupakan hasil karya saya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya dengan jelas sesuai dengan norma, kaidah, etika penulisan ilmiah ini dan buku pedoman penulisan karya ilmiah Universitas Negeri Gorontalo.

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian skripsi ini bukan hasil karya sendiri atau terdapat plagiat dalam bagian-bagian tertentu maka saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Gorontalo, Juni 2016**



**Winarsi hudji**

**Nim : 271 412 107**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**  
**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK**  
**JUAL BELI**

(Suatu Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo)

**SKRIPSI**

Oleh:

**WINARSI HUDJI**  
**NIM : 271412107**

Pembimbing I

WENY A.DUNGGA.SH.,MH

NIP. 19680522 200112 1 001

Pembimbing II

ISMAIL H TOMU.SH.,MH

NIP. 19770617 200912 1 003

Mengetahui

Ketua Jurusan Ilmu Hukum

SUWITNO Y. IMRAN, SH., MH

NIP. 19830622 200912 1 004

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**  
**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK**  
**JUAL BELI**

(Suatu Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo)

Oleh:

**WINARSI HUDJI**  
**NIM : 271412107**

Telah Dipertahankan Dihadapan Pengaji

Hari/Tanggal : Rabu, 15 Juni 2016

Waktu : 12.30 WITA s/d selesai

Pengaji

1. **Hj. MUTIA CH, THALIB,S.H.M.Hum**  
NIP. 19690704 199802 2 001
2. **DOLOT ALHASNI BAKUNG,SH.MH**  
NIP. 19850827 200912 1 005
3. **WENY ALMORAVID DUNGGA,SH.MH**  
NIP. 19680522 200112 1 001
4. **ISMAIL H TOMU,SH.MH**  
NIP. 19770617 200912 1 003

1.....  
2.....  
3.....  
4.....



Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Negeri Gorontalo

**Moh. Rusdiyanto U. Puluhulawa, SH.,M.Hum**  
NIP: 19701105 199703 1 001

# **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

## **MOTTO**

*Harta yang tak pernah habis adalah ilmu pengetahuan dan*

*ilmu yang tak ternilai adalah pendidikan*

## **PERSEMBAHAN**

**Kupersembahkan kepada orang tuaku yang tercinta yang**

**telah membesarkan aku dari kecil sampai aku dewasa,**

**yang telah memotivasi dan penyemangat selama mengikuti**

**pendidikan.**

**Almamaterku Tercinta**

**Universitas Negeri Gorontalo**

## A B S T R A K

**WINARSI HUDJI. 2016.** *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli. ( Suatu Penelitian Di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo ).* Dibimbing oleh **Weny Almoravid Dungga SH.,MH dan Ismail H. Tomu, SH.,MH.** Skripsi, Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo 2016. Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam praktek di lapangan, dalam hal ini untuk mengetahui kendala-kendala apa yang timbul dalam masyarakat dan kantor pertanahan.

Berdasarkan kegunaan secara teoritis maka diharapkan dapat memberikan sumbangan saran dan pengetahuan dalam ilmu hukum khususnya dibidang hukum agraria, khususnya mengenai peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli.

Dari hasil penelitian menunjukan bahwa masih banyak masyarakat yang masih kurangnya pemahaman akan pentingnya pelaksanaan peralihan jual beli sehingga masih ada jual beli dibawah tangan.Upaya badan pertanahan dalam menengani kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli yakni mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menimbulkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya sertifikat,penyuluhan merupakan jalan terbaik,karena pihak yang berwenang dalam hal ini kantor pertanahan dapat melakukan pendekatan secara langsung dari masyarakat,dengan adanya pendekatan dari kantor pertanahan menjadi positif sehingga dapat membantu proses pendaftaran dan persertifikatan.

**Kata Kunci :** *Peralihan Hak, Tanah, Jual Beli.*

## KATA PENGANTAR



Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan Maha Penyayang yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat memperoleh kekuatan dan kesehatan lahir batin dalam menyelesaikan penelitian serta penyusunan hasil Penelitian dengan Judul “Peran Kepala Desa Dalam Menyelesaikan Sengketa Pembagian Harta Warisan Ditinjau Dari Undang-Undang No 6 Tahun 2014 Tentang Desa, (Suatu Penelitian di desa Talulobutu Selatan Kecamatan Tapa Kabupaten Bone Bolango). Sebagai salah satu persyaratan dan pertanggung jawaban akademik peneliti dalam mengakhiri masa studi pada Jurusan Ilmu Hukum Universitas Negeri Gorontalo.

Pada dasarnya setiap usaha untuk mencapai sebuah kesuksesan pasti akan mengalami hambatan dan tantangan demikian pula yang dialami oleh peneliti dalam menyusun skripsi ini namun dengan tekad, kemauan, dan kerja keras yang diiringi dengan motivasi dan doa dari orang tua, rekan-rekan, serta bimbingan dari bapak dan ibu dosen sehingga Alhamdulillah segala hambatan dapat diatasi.

Melalui kesempatan ini, penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Weny A. Dungga, SH.,MH atas jasa-jasa selaku Pembimbing I dan Ismail H. Tomu, SH.MH pembimbing II yang telah ikhlas membimbing sejak awal penelitian hingga penyusunan hasil Penelitian. Ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya disampaikan pula kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Syamsu Qamar Badu, M.Pd selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo;
2. Bapak Prof. Dr.Ir.H.Mahludin Baruadi M.Si, selaku Wakil Rektor I;
3. Bapak Edwart Wolok, ST., MT, selaku Wakil Rektor II;
4. Bapak Dr. Fence M. Wantu, SH., MH, selaku Wakil Rektor III;
5. Bapak Prof. Dr. Hasanudin Fatsa, selaku Wakil Rektor IV;
6. Bapak Moh. Rusdiyanto U. Puluhulawa, SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo;
7. Zamroni Abdussamad SH.,MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo;
8. Ibu Lisnawaty Badu, SH.,MH, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum;
9. Bapak Wenny A. Dungga, SH.,MH selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum;
10. Bapak Suwitno Y. Imran SH., MH, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum;
11. Seluruh staf Dosen yang berada dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo yang telah membimbing, mengajarkan sesuatu yang sangat berharga bagi masa depanku;
12. Bapak Hj.Robby Polii,A,ptnh,MH selaku Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah yang telah banyak meluangkan waktu dan tenaga untuk membantu pelaksanaan penelitian;
13. Seluruh Pegawai Kantor Pertanahan Kota Gorontalo yang sudah banyak berpartisipasi dan memberikan banyak informasi kepada saya;
14. Kedua Orang Tua tercinta (Ayah) Anton Hudji (Ibu) Hadidja Ahmad beliau adalah anugerah Tuhan yang paling baik serta yang paling hebat sedunia, yang

tak pernah berhenti mendoakan aku dalam menyelesaikan studi yang selalu menuruti kemauanku yang selalu mengingatkanku untuk sholat, yang menjadi tempat diskusiku, penghilang kesedihanku, penyemangatku serta dialah guru terbaikku. Terima kasih banyak atas perjuanganmu ayah. Terima kasih banyak atas semua yang engkau berikan keringatmu di panas mentari menjadi pembangkit semangatku di saat aku mulai terpuruk dan putus asa melawan kerasnya lika-liku dunia peradaban merah maron.

15. Saudara-saudara, keluarga, dan sahabat-sahabat yang selalu membantu dan memberikan doa serta semangat dalam penyusunan skripsi;
16. Untuk saudaraku Awin Hudji yang sudah menjadi sosok kakak yang terbaik, yang selalu membimbing dan membantu untuk menyelesaikan studi ini;
17. Terima kasih kepada Yakob Ali, seseorang yang selama ini selalu memberikan motivasi ,seseorang yang tak pernah lelah untuk selalu mendoakanku agar aku bisa berhasil dalam studiku, yang menjadi inspirasiku, terima kasih banyak atas kasih sayangnya, atas pengorbanannya, terima kasih banyak telah menjadi sosok yang yang baik.
18. Untuk sepupu Hendra S Yubi, Elan Ahmad, Titi Aristi Daud,yang telah banyak membantu dalam proses penelitian.
19. Terima kasih kepada sahabat-sahabat terbaik Ikanurjana Ladiku, Mersitawaty Hasan, Asra Hamzah, Riskawati Panto, Rahmatia Kahar, Karlin Hamzah, Yeyen Mahmud, Novita Mopangga, Suparlin Djabi, Dian Amelia Sahami, Fitriyanti Djui, Susanti Hasan, Novita Panani, Riri Djibu, Irmawaty S.

Pilomonu, Rahayu W. Hasan, yang sama-sama berjuang untuk penyusunan skripsi.

20. Teman-teman seperjuangan Kelas Perdata, Adel, Leni, Dea, Susan, Tika, Mira, Cici. Dkk

21. Teman-teman kelas A angkatan 2012, Ivon, Yayu, Frengki, Dkk

22. Teman-teman KKS Desa Mokonowu, Ika, Irmawaty, Susan, Tika, Ama, Fera, Lisa, Irma, Inayah, Cici, Fitri, Dian, Nopi, Ramli, Iki, Jogo, Aryan, Anto.

23. Semua pihak yang tidak sempat peneliti sebut satu persatu yang turut memberikan sumbangan moril maupun materil dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga dengan penyusunan skripsi ini dapat membawa manfaat bagi orang lain dan dapat memperkaya khasanah keilmuan kita. Penghargaan yang tulus bagi anda dalam memberikan kritik, saran serta masukan yang membangun guna penyempurnaan penelitian ini. Akhirnya peneliti hanya dapat mendoakan semoga Allah SWT memberikan imbalan yang setimpal kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penelitian ini, Amin...

Gorontalo, April 2016

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	4

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

2.1 Peralihan Hak .....	6
2.1.1 Pengertian peralihan hak.....	6
2.1.2 Tujuan Peralihan Hak.....	6
2.1.3 Jenis - Jenis Peralihan Hak.....	7
2.2 Hak Atas Tanah.....	7
2.2.1 Hak-Hak Atas Tanah.....	8
2.2.2 Subyek Hak Atas Tanah.....	9
2.2.3 Terjadinya Hak Atas Tanah .....	9
2.2.4 Faktor-Faktor Hapusnya Hak Atas Tanah.....	10
2.3 Jual Beli.....	11
2.3.1 Pengertian Jual Beli.....	11
2.3.2 Subjek dan Objek jual beli.....	15
2.4 Pendaftaran Tanah.....	15

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	20
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	21
3.3 Populasi dan Sampel .....	21
3.4 Jenis dan Sumber Data .....	22
3.5 Tehnik Pengumpulan Data.....	22
3.6 Analisis Data .....	23

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Gambaran Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional ( BPN) Kota Gorontalo.....	24
4.1.1 Sejarah Singkat Berdirinya Kantor Pertanahan Kota Gorontalo..	24
4.1.2 Visi dan Misi.....	26
4.1.3 Kepegawaian.....	27
4.2 Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli.....	28
4.3 Kendala - Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual beli.....	47

### **BAB V PENUTUP**

5.1 Kesimpulan .....	55
5.2 Saran .....	56

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**