

**TINJAUAN SOSIO YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH DALAM KAITANNYA DENGAN ASAS  
*HORIZONTAL SCHEIDING* DI KABUPATEN BOALEMO  
(STUDI KASUS DI KECAMATAN PAGUYAMAN PANTAI)**

**SKRIPSI**

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh

**MARNI SAHRAIN**  
**NIM : 271413062**



**JURUSAN ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO  
2017**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**SKRIPSI**

**TINJAUAN SOSIO YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH DALAM KAITANNYA DENGAN ASAS *HORIZONTAL*  
*SCHEIDING* DI KABUPATEN BOALEMO  
(STUDI KASUS DI KECAMATAN PAGUYAMAN PANTAI)**


Oleh:  
**MARNI SAHRAIN**  
NIM : 271413062

Telah diperiksa dan disetujui oleh :


**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**Weny Almoravid Dunga, SH.,MH**  
Nip. 19680522 200112 1 001

  
**Novendri M. Nggilu, SH.,MH**  
Nip. 19891127 201404 1 001

**Mengetahui :**  
**Ketua Jurusan Ilmu Hukum**



**Suwitno Yutye Imran, SH., MH**  
NIP: 198306222009 121 004

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI

TINJAUAN SOSIO YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH DALAM KAITANNYA DENGAN ASAS *HORIZONTAL*  
*SCHEIDING* DI KABUPATEN BOALEMO  
(STUDI KASUS DI KECAMATAN PAGUYAMAN PANTAI)

Oleh:  
**MARNI SAHRAIN**  
NIM : 271413062

Telah diuji dan dipertahankan didepan dewan penguji  
Hari/ Tanggal : .....  
Pukul : ..... WITA

Komisi Penguji :

1. **Prof. Dr. Johan Jasin, SH.,MH**  
19540625 198102 1 001 (.....)
2. **Zamroni Abdussamad, SH., MH**  
Nip. 19700712 200312 1 002 (.....)
3. **Weny Almoravid Dunga, SH.,MH**  
Nip. 19690529 200501 2 001 (.....)
4. **Novendri M. Nggilu, SH.,MH**  
Nip. 19891127 201404 1 001 (.....)

Gorontalo, Desember 2017

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Negeri Gorontalo



**Moh. Rusdivanto U. Puluhulawa, SH., M.Hum**  
NIP. 197011051997031 001

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

**Nama** : Marni Sahrain

**NIM** : 271413062

**Jurusan** : Ilmu Hukum

**Fakultas** : Hukum

**Angkatan** : 2013

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul ***“TINJAUAN SOSIO YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM KAITANNYA DENGAN ASAS HORIZONTAL SCHEIDING DI KABUPATEN BOALEMO”***, adalah benar-benar hasil karya sendiri.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi tersebut.

Gorontalo, Desember 2017

Yang membuat pernyataan



Marni Sahrain



## ABSTRAK

**Marni Sahrain, NIM: 271413062. Penelitian tentang “Tinjauan Sosio Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Asas *Horizontal Scheiding* Di Kabupaten Boalemo”, Pembimbing I Bapak Weny Almoravid Dungga, S.H., M.H, Pembimbing II Bapak Novendri M. Nggilu, S.H., M.H.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peralihan hak atas tanah dan akibat hukum terhadap status peralihan hak atas tanah dilihat dari asas *horizontal scheiding* dan apa kendala dan upaya atau peran yang dilakukan aparat setempat dalam melakukan peralihan hak atas tanah dilihat dari asas *horizontal scheiding* di Kecamatan Paguyaman Pantai.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah bentuk penelitian formatif dengan menggunakan teknik tertentu untuk mendapatkan jawaban mendalam tentang masalah yang dipikirkan dan yang dirasakan khalayak sasaran, dengan pengumpulan data dilakukan melalui teknik studi dokumen, studi wawancara, peninjauan lapangan dan selanjutnya di analisis secara kualitatif deskriptif agar menghasilkan suatu kesimpulan. Adapun hasil penelitian yang diperoleh penulis dalam melakukan penelitian ini, meliputi peralihan hak atas tanah baik sebagai hak pakai atau hak guna usaha, sebagian besar dilakukan secara lisan tanpa didaftarkan melalui instansi yang berwenang. Akibatnya terhadap peralihan hak seperti yang diangkat dalam kasus ini, ketika para pihak bersengketa, akan sulit untuk dicarikan solusinya sehingga jalan satu-satunya untuk memecahkan persoalan tersebut adalah musyawarah, yang akibatnya para pihak harus mendaftarkan peralihan hak tersebut kepada pihak yang berwenang dan didasarkan atas asas pemisahan horizontal. Selanjutnya sehubungan dengan kendala yang ditemui pemerintah dalam menangani masalah peralihan hak pakai atau hak guna atas tanah milik orang lain adalah terbentur pada masalah peralihan yang tidak dicatatkan atau tidak didaftarkan, sehingga apabila hal ini dibiarkan maka akan mengakibatkan kerugian terhadap pihak lain. Oleh karena itu berdasarkan hasil penelitian ini, upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa adalah dengan mengadakan sosialisasi yang disampaikan langsung oleh pihak dari instansi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boalemo.

**KATA KUNCI: Peralihan Hak Atas Tanah Dilihat Dari Asas *Horizontal Scheiding***

## ABSTRACT

Marni Sahrain, Student ID: 271413062. "The Socio-Juridical Review towards Shifting of Land Rights in Its Relation with *Horizontale Scheiding* Principle in District of Boalemo". Principal supervisor is Weny Almoravid Dunga, Sh.H.,M.H. and Co-supervisor is Novendri M. Nggilu, S.H.,M.H.

This research aims to investigate how shifting of land rights is and legal cause towards status of land rights shifting reviewed from *horizontale scheiding* principle and hindrance as well as effort or role of local apparatus in doing shifting of land rights reviewed from *horizontale scheiding* principle in Sub-district of Paguyaman Pantai is.

This is a qualitative research which means it is formative research by using certain techniques to obtain deep answer about certain case that is thought and felt by target people. Data are collected through document study, interview and field observation. Then, data are analyzed qualitatively and descriptively in order to generate conclusion. Research finding reveals that shifting of land rights either as right to use title or cultivation right title is mostly done orally without being registered through authorized institution. This affects shifting of land rights such as what is discussed in this research. When parties are in dispute, it will be difficult to seek its resolution thus the only way is conducting discussion and it requires the parties to register the shifting of rights to the authorized party and it is based on *horizontale scheiding* principle. Then, hindrance that is experienced by government in handling the case is unregistered case, thus if it keeps happening, it will cause loss for other party. Therefore, based on the research finding, effort of village government is by conducting socialization that is directly delivered by the National Land Agency of Boalemo District.

**KEYWORDS:** Shifting of Land Rights Reviewed from *Horizontale Scheiding* Principle



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Kegagalan dalam hidup itu adalah hal yang biasa. Yang luar biasa adalah bagaimana kamu belajar dari kegagalan itu untuk berhasil. Berbahagialah ketika gagal karena disana Tuhan memberikan pelajaran ketulusan. (Chanakya)

“Dan rendahkanlah dirimu terhadap mereka berdua dengan penuh kesayangan dan ucapkanlah: “Wahai Tuhanku, kasihilah mereka keduanya, sebagaimana mereka berdua telah mendidik aku waktu kecil”. (QS. AL-Isra’17:24)

**Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan Hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untukku dalam mengerjakan skripsi ini.**

*Kupersembahkan Sebagai Tanda Baktiku:*

*Ayah & Ibuku tercinta  
(DJON SAHRAIN & PATMA ALI)*

**PEMBIMBING 1**

**Bapak Weny Almoravid Dungga.,SH.,MH**

**PEMBIMBING 2**

**Bapak Novendri M. Nggilu.,SH.,MH**

**ALMAMATER TERCINTA  
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO  
TEMPAT AKU BELAJAR, MENIMBA ILMU DAN  
PENGETAHUAN**

**2017**

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena dengan berkat, rahmat dan ridho-nya sehingga penulis memperoleh kesehatan dan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Sosio Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Asas Horizontal Scheiding DI Kabupaten Boalemo” (Studi Kasus Di Kecamatan Paguyaman Pantai) Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan akademik dalam menempuh ujian sarjana Strata Satu (S1) pada jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari banyak dihadapkan berbagai hambatan namun berkat kesabaran dan kerja keras dari penulis dan motivasi dari orang tua, serta bantuan dari Bapak/Ibu Dosen Khususnya Dosen Pembimbing, Keluarga dan Teman-teman sehingga skripsi ini terwujud bagaimana mestinya. Penulis menyampaikan terima kasih dengan rasa hormat dan tulus serta ikhlas kepada Bapak Weny Almoravid Dungga, SH.,MH Sebagai Dosen Pembimbing 1 dan Bapak Novendri M. Nggilu, SH.,MH selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta kasih sayang untuk memberikan bimbingan, koreksi saran dan motivasi.

Ucapan terima kasih juga penulis tujukan kepada :

1. ALLAH SWT (Tuhan yang Maha Pengasih dan Penyayang) yang telah memberikan umur panjang, kesehatan lahir bathin, pencerahan petunjuk,



hikmah, anugrah dan hidayah yang telah di berikan kepada saya selaku peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

2. Nabi Muhammad SAW, sebagai suri tauladan dan menjadi tokoh inspirasi yang telah memberikan kontribusi abadi dalam memperjuangkan semangat peradaban islam dan pergerakan peradaban keilmuan dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang akan ragamnya ilmu dan pengetahuan.
3. Teristimewa untuk Mama dan Papa yang telah menjadi Orangtua terhebat yang tiada hentinya memberikan kasih sayang, semangat, dan doa yang tidak pernah putus untuk kebahagiaan dan kesuksesanku. Terima kasih atas segalanya semoga kelak dapat membahagiakan, membanggakan dan selalu bisa menjadi alasan di balik senyum tawa kalian. Maaf kalau selama ini masih saja menjadi beban kalian. Semoga Mama Papa selalu sehat dan bahagia.
4. Bapak Prof. Dr Syamsu Qamar Badu, M.Pd selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo.
5. Bapak Prof. Dr Mahludin H Baruadi, M.Si selaku wakil Rektor 1 Universitas Negeri Gorontalo.
6. Bapak Supardi Nani,SE.,M.Si selaku wakil Rektor 11 Universitas Negeri Gorontalo.
7. Bapak Dr. Fence M. Wantu, SH.,MH selaku Rektor 111 Universitas Negeri Gorontalo.
8. Bapak Prof Dr. H. Hasanuddin Fatsal, M.Hum selaku Wakil Rektor 1V Universitas Negeri Gorontalo.

9. Ibu Prof. Dr. Hj Fenty U. Puluhulawa, SH.,M.Hum selaku Ketua Lembaga Penelitian Mahasiswa (LPM) Universitas Negeri Gorontalo.
10. Bapak Dr. M. Rusdiyanto Puluhulawa, SH.,Mhum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
11. Bapak Zamroni Abdussamad, SH.,MH selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, selaku Dosen Penguji 11.
12. Ibu Lisnawaty Badu, SH.,MH selaku Wakil Dekan 11 Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
13. Bapak Weny A. Dunga, SH.,MH selaku Dekan 111 Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, selaku Pembimbing 1.
14. Prof. Dr. Johan Jasin, SH.,MH selaku Dosen Penguji 1
15. Bapak Suwitno Yutye Imran, SH.,MH selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum.
16. Bapak Novendri M. Nggilu, SH.,MH selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum, sekaligus Pembimbing 11.
17. Ibu Hj. Mutia CH Thalib, SH.,MH selaku Ketua Bidang Konsentrasi Hukum Perdata.
18. Seluruh Staf dosen yang berada di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo yang telah membimbingku, mengajarkan sesuatu yang sangat berharga bagi hidupku.
19. Staf Tata usaha Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
20. Kepada kakak dan adik-adikku (K melin,Mima dan Nia), dan dede sisil ponakan yang paling imut.

21. Terima kasih untuk seseorang yang selama ini sudah memberi semangat dan motivasi, yang selalu menemani saya dalam suka maupun duka. Yang telah menerima segala kekurangan yang ada dalam diri saya, yang selalu sabar dalam menghadapi segala sikap saya, ( Iman Ukali SH ).
22. Terima kasih buat sahabat-sahabat seperjuangan kelas E/2013, Keluarga SAHRAIN, ALI, 7 UBUN-UBUN, KANSHAS : Rara, Mira, Dea, Ola, Lila, Candra, Sera, Lala, Sinta, Fatma, Andra, Fardi, Hidayat, Yuni, Yani, Dian, Eno, Ain, Dita, Bayu, Andre, Apri, Wira dan Elin.
23. Terima kasih buat teman-teman angkatan 2013 dan teman-teman KKS Pengabdian periode Agustus-Okteber 2016 Di desa Payu, Kec. Mootilango, Kab.gorontalo.
24. Terima kasih buat Teman-teman Asrama putri beringin jaya (Sinta, Yeri, Wirta, Wirna, Iren, Ayun, Vita, Ida, Gita, Hana, Nangsi, Osin dan Nanda)
25. Terima kasih buat Tante, Om, Sepupu dan Keponakan-keponakanku yang tidak bisa di sebutkan satu persatu.

Akhirnya Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan semoga ALLAH SWT tetap melimpahkan rahmat dan karunia-nya kepada kita semua. Aamiin...

**Gorontalo, Desember 2017**

**MARNI SAHRAIN**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	10
1.4. Manfaat Penelitian.....	11
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>12</b>
2.1. Kajian Sosio Yuridis.....	12
2.2. Tinjauan tentang agraria.....	15
2.2.1. Pengertian agraria.....	17
2.2.2. Pengertian hukum agraria.....	18
2.3. Pengertian hukum pertanahan.....	20
2.4. Tinjauan tentang hak milik.....	22
2.4.1. Pengertian hak milik.....	23
2.4.2. Sifat-sifat hak milik.....	26
2.5. Hak Pakai.....	27
2.5.1. Pengertian hak pakai.....	27
2.5.2. Subjek hak pakai.....	29
2.5.3. Sifat-sifat hak pakai.....	30
2.5.4. Peralihan hak pakai.....	31
2.6. Asas <i>horizontal scheidings</i> .....	32

2.6.1. Tinjauan tentang asas <i>horizontal scheidung</i> .....	32
2.6.2. Manfaat asas <i>horizontal scheidung</i> .....	36
2.7. Kerangka Pikir.....	38
<b>BAB III. METODE PENELITIAN.....</b>	<b>39</b>
3.1. Jenis Penelitian.....	39
3.2. Lokasi dan waktu penelitian.....	39
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	40
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.5. Populasi dan sampel.....	42
3.6. Analisis Data.....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>44</b>
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	44
4.1.1. Sejarah Desa.....	44
4.1.2. Kondisi Geografis.....	48
4.1.3. Struktur pemerintah desa.....	50
4.2. Hasil penelitian dan pembahasan.....	52
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>79</b>
5.1. Kesimpulan.....	79
5.2. Saran.....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>81</b>
<b>LAMPIRAN</b>	