

**PENERAPAN ASAS MURAH SEDERHANA DAN CEPAT
DALAM PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI
PEMERINTAH KOTA BANJAR**

SKRIPSI



Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Pada
Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah
Yogyakarta

Disusun Oleh:

Nama : Kala Argisa Karsudin
Nim : 20020610324
Fakultas : Hukum
Prodi : Ilmu Hukum
Bagian : HAN

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2006**

HALAMAN PERSETUJUAN

PENERAPAN ASAS MURAH SEDERHANA DAN CEPAT DALAM
PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI PEMERINTAH
KOTA BANJAR

PENYUSUN

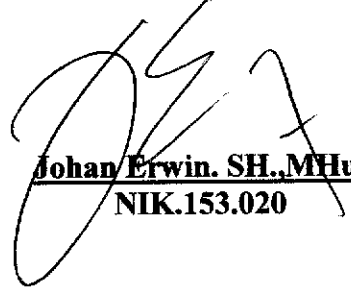
KALA ARGISA KARSUDIN
NIM: 20020610324

Dosen Pembimbing I



Sunarno. SH.,MHum.
NIK.153.046

Dosen Pembimbing II



Johan Erwin. SH.,MHum
NIK.153.020

HALAMAN PENGESAHAN

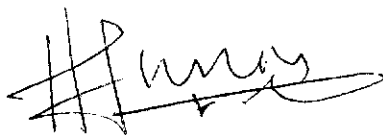
Skripsi Ini Dipertahankan Dihadapan Dosen Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Pada Tanggal.....

Ketua



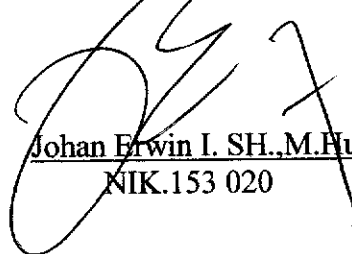
Herry Iswanto SH.,SU
NIK. 130 530579

Anggota I



Sunarno SH., M.Hum.
NIK.153 046


Anggota II



Johan Erwin I. SH.,M.Hum
NIK.153 020

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta




Dewi Nurul Musitari, SH., M. Hum.
NIK.153 027

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Alloh SWT yang telah melimpahkan rahmat, bimbingan dan kekuatan lahir batin kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sesuai dengan apa yang diharapkan penulis.

Maksud dan tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk melengkapi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih ada beberapa kekurangan yang perlu diperbaiki dan di sempurnakan, baik teknik penulisan maupun isi ilmiahnya. Oleh karena itu penulis membuka dan menereima kritik dan saran yang membangun guna kesempurnaan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan dan bantuannya kepada :

1. Papah Drs. Karsudin(Almarhum) dan Mamah. Arni Ruswianti yang tersayang yang telah memberikan doa, dorongan dan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapakku Herman Somantri yang telah memberikan doa dan dorongan.
3. Yayankku Ratna Hernayanti yang kelak mendampingiku dalam suka maupun duka terima kasih ada doa dan dukungannya.

4. Adik-adiku Erlika Argianti, Yeni, Yuli, Ulfah yang terus memberiku semangat untuk meraih cita-cita demi masa depan yang lebih baik.
5. Mamah dan Bapak Lakbok yang telah memberiku dukungan dan doa, terima kasih.
6. Ibu Dewi Nurul Musjtari, SH., MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
7. Bapak Sunarno, SH., MHum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan penulis dalam menyusun skripsi ini.
8. Bapak Johan Erwin Isharyanto, SH., MHum selaku Dosem Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
9. Seluruh pengajar dan staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
10. Teman-teman di Kos Langgeng, Iim, Hendra, Ipin, Hendi, Aji, Farhan, Ian, Oki, Nandri.
11. Teman, Sahabatku dan teman seperjuangan ku Asep Tatang, Hera Trisna Ginanjar. "Jadi oge make toga bareng euy". Temanku Eri Sutikman "Trik cepat selesaikan kuliahnya jangan main PS terus". Andi Wira, Nur Pratomo, Edi Kurniawan. dan teman-teman lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
12. Teman-teman KKN ku Nur Pratomo (Nanang), Edi, B'dul, Nata, Nur Hayati, Sintia, Nia, Dian, Hani, Mas Fauzan and Mbak Muslimah dan Damar Asih Kuntari. Terima kasih atas kenangan yang tak pernah terlupakan.... Trim's

13. Bapak Ibu Kos ku yang selama ini banyak membantuku “Maaf terlalu sering merepotkan”.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan almamater pada khususnya.

Bilahirtaufiqwalhidayah,

Wasalamuallaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 14 Januari 2007

Penulis

Kala Argisa Karsudin.

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii.
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Tinjauan Pustaka.....	7
F. Metode Penelitian.....	13
BAB II TINJAUAN UMUM.....	16
A. PENDAFTARAN TANAH.....	16
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	16
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	17
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	20

4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	23
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	27
6. Pengertian dan Kegunaan Sertifikasi.....	37
7. Biaya Pendaftaran Tanah.....	39
8. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	41
B. HAK MILIK ATAS TANAH.....	47
1. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah.....	47
2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	48
3. Subjek Hak Milik Atas Tanah.....	50
4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	53
a. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat.....	54
b. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah Menurut Penetapan Pemerintah.....	55
c. Terjadinya Hak Milik Karena Undang-Undang.....	56
5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	57
C. Penerapan Asas-Asas Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	60
1. Asas-Asas dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	60
2. Penerapan Asas Murah,Sederhana dan Cepat.....	63

BAB III HASIL PENELITIAN.....	66
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	66
1. Letak Geografis.....	66
2. Struktur Pemerintahan.....	68
3. Jumlah Penduduk.....	69
4. Tingkat Pendidikan.....	71
5. Mata Pencaharian Penduduk.....	72
6. Status Penggunaan Tanah.....	72
B. Kendala-kendala yang di hadapi Dalam Penerapan	
C. Asas-Asas Pendaftaran hak milik atas tanah.....	73
D. Penerapan asas murah sederhana dan cepat	
E. dalam pendaftaran hak milik atas tanah di pemerintah kota Banjar.....	81
F. Faktor-faktor kendala dalam penerapan asas murah sederhana dan cepat dalam pendaftaran hak milik atas tanah	84
G. Upaya-Upaya Yang Dilakukan Dalam Menghadapi Kendala-Kendala Tersebut.....	88
 BAB IV PENUTUP.....	91
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	92
 DAFTAR PUSTAKA.....	
 LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel. I. Luas Tiap-tiap Kecamatan di Kota banjar.....	68
Tabel. 2.Luas Wilayah, Jumlah Penduduk Kepadatan Penduduk dan Distribusi Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Banjar.....	71
Tabel 3. Tingkat Pendidikan Penduduk Kota Banjar.....	72
Tabel 4. Luas Penggunaan Menurut Jenisnya di Kota Banjar.....	73
Tabel 5. Keadaan Responden.....	74
Tabel 6. Pendaftaran Hak Milik di Kota Banjar.....	80
Tabel 7. Alasan Belum Mendaftarkan Hak Milik Atas Tanah di Kota Banjar.....	80