

KATA PENGANTAR

Tidak ada kata dan kalimat yang dapat disusun untuk menggambarkan secara lengkap bagaimana ungkapan syukur penulis sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini. Oleh sebab itu pertama dan yang paling utama penulis memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih dan Penyayang, sebab atas berkat rahmat dan hidayah-Nya, Alhamdulillah penulisan tesis ini dapat terlaksana sesuai dengan yang direncanakan.

Penulisan tesis yang berjudul “**Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kota Binjai**” dimaksudkan adalah sebagai tugas akhir untuk menyelesaikan study penulis pada Program Pascasarjana Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

Bahwa penulisan tesis ini mustahil dapat terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan moril dari berbagai pihak, untuk ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah membantu hingga tesis ini dapat diselesaikan. Sehubungan dengan hal itu, penulis menyampaikan salam hormat dan terima kasih khususnya kepada :

1. Bapak Rektor, Prof. Dr. H. A. Ya'kub Matondang, MA dan seluruh jajaran Rektorat Universitas Medan Area yang telah berupaya mengelola Program Pascasarjana Program Studi Magister Ilmu Hukum dimana penulis menimba ilmu pengetahuan pada lembaga pendidikan ini.
2. Ibu Direktur, Prof. Dr. Retna Astuti Kuswardani, MS, Program Pascasarjana Universitas Medan Area beserta jajarannya.

3. Bapak Dr. Mirza Nasution, SH, M.Hum, Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area, sekaligus Dosen Pembimbing II.
4. Bapak Prof. Dr. H. Tan Kamello, SH, MS, selaku Dosen Pembimbing I, yang banyak membantu mengarahkan dan memberi inspirasi atas penyelesaian tesis ini.
5. Ibu Dr. Marlina, SH, M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area.
6. Seluruh Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area.

Ucapan terima kasih ini juga saya sampaikan kepada keluarga besar penulis, khususnya isteri dan anak-anak yang banyak memberikan dorongan moral dan inspirasi demi selesainya study penulis.

Akhirnya dalam kesempatan ini penulis memohon maaf atas segala kekurangan dan kesempurnaan dalam penyajian materi tesis ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan petunjuk-Nya bagi kita semua, amin.

Medan, Agustus 2012.

Penulis,

Arifin Saleh

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Kerangka Teori	9
1.6. Kerangka Konsep	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	13
2.2. Kesadaran Hukum Masyarakat	15
2.3. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	16
2.4. Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	18
2.5. Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah.....	21
2.6. Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah.....	25
2.7. Peralihan Hak Atas Tanah	27
2.8. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli)	28
BAB III METODE PENELITIAN	34
3.1. Spesifikasi Penelitian	34
3.2. Lokasi Penelitian, Populasi dan Sampel	35
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.4. Analisis Data	38
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	39
4.1. Gambaran Umum Kota Binjai	39

4.2. Akta PPAT	43
4.2.1 Pengertian Akta PPAT	43
4.2.2 Fungsi Akta PPAT	44
4.2.3 Peran PPAT Dalam Proses Pemindahan Hak Atas Tanah	46
4.3. Prosedur dan Proses Pemindahan Hak Atas Tanah di Kota Binjai	49
4.3.1 Prosedur dan Dokumen-dokumen Yang Perlu Dilampirkan Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	49
4.3.2 Prosedur Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kota Binjai	52
4.3.3.1 Bila Hak Atas Tanah Sudah Bersertifikat	55
4.3.3.2 Permohonan dan Penyelesaian Konversi (Untuk Tanah Adat) Diikuti Peralihan Hak Karena Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat.....	60
4.4. Gambaran Umum Responden	64
4.4.1 Jenis Kelamin	65
4.4.2 Umur	65
4.4.3 Pekerjaan	66
4.4.4 Pendidikan	66
4.5. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	67
4.6 Faktor-faktor Yang Menyebabkan Masyarakat di Kecamatan Binjai Kota dan Binjai Selatan Kota Binjai Tidak Melaksanakan Jual –Beli Tanah di Hadapan PPAT	72
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	76
5.1 Kesimpulan	76
5.2 Saran-Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	81