

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH PERTANIAN KARENA JUAL BELI DI
WILAYAH KABUPATEN GROBOGAN**

SKRIPSI



Diajukan guna memenuhi persyaratan untuk Mencapai Gelar Derajat Strata I
dalam fakultas hukum dengan Spesialisasi Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Nama	:	Mulyati
NIM	:	20040610075
Jurusan	:	Ilmu Hukum
Program Studi	:	Fakultas Hukum
Bagian	:	Hukum Administrasi Negara
Kekhususan	:	Hukum Agraria

Fakultas Hukum

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH PERTANIAN KARENA JUAL BELI
DI WILAYAH KABUPATEN GROBOGAN**

SKRIPSI

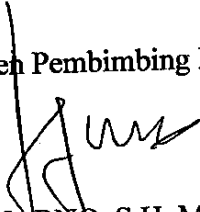
Disusun oleh :

Nama : Mulyati


NIM : 20040610075

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal2008

Dosen Pembimbing I


SUNARNO, S.H. M.Hum
NIK. 153.046

Dosen Pembimbing II


BAGUS SARNAWA, S.H., M.Hum
NIP. 260006276

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH PERTANIAN KARENA JUAL BELI
DI WILAYAH KABUPATEN GROBOGAN**

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan tim penguji pada tanggal 30 Oktober 2008

Ketua


JOHAN ERWIN I, SH. M.H
NIK. 153020

Anggota

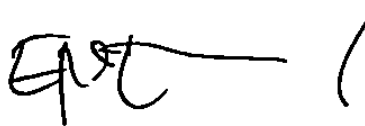

SUNARNO, S.H. M.Hum
NIK. 153.046

Anggota


BAGUS SARNAWA, S.H., M.Hum
NIP. 260006276

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta





ENDRIO SUSILO, S.H. MCI

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan ketulusan dan kerendahan hati, skripsi ini kupersembahkan untuk orang-orang yang sangat aku cintai dan aku sayangi.

❖ *Pemilik nyawaku Allah SWT... hanya kepada-Mu aku berserah Kedua orang tuaku Kasihdono dan Yuliyem yang selalu memberikan cinta kasih dan tulus yang tiada henti untuk keberhasilan anak-anaknya.*

❖ *Buat adik-adiku tercinta, Setianingsih, Agus Setiodono, Ana Arum Setiani dan Bagus Panuntun Sabdono yang telah memberiku motivasi dan mengajarku arti persaudaraan.*

❖ *Dan semua keluargaku yang selalu mendukungku dan mendoakan keberhasilanku....*

"Kegagalan bukan merupakan akhir reputasan, melainkan merupakan suatu

(Buya Hamka)

"Ilmu itu tiang kesempurnaan akal, bertambah luas akal, maka bertambah luaslah hidup, bertambah datangnya bahagia. Bertambah sempitlah akal, bertambah sempit pula hidup bertambah datangnya celaka."

(Q.S Al-Mujaddalah : 11)

Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

(Q.S. Alam Nasyrah : 6-8)

"Sungguhnyanya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap."

MOTTO

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum. WR. Wb

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Sholawat dan salam senantiasa penulis haturkan kepada Nabi Akhirul zaman, Nabi Muhammad SAW yang telah merubah zaman jahiliyyah menjadi zaman yang terang benderang.

Penulis menyusun skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi persyaratan dalam memperoleh gelar kesarjanaan di dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang berjudul "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Pertanian karena Jual Beli di Wilayah Kabupaten Grobogan" dalam hal ini mempunyai peranan yang penting dalam pembangunan baik secara formil maupun materiil bagi masyarakat.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya tugas akhir ini, karena tidak sedikit cobaan dan hambatan yang penulis alami dan lalui dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih kepada :

1. Bapak Rektor dan Ibu Dekanserta staf pengajaran dan Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah banyak memberikan banyak bantuan dalam hal membekali ilmu pengetahuan.
2. Bapak Sunarno, S.H. M.Hum, dan Bapak Bagus Sarnawa, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini dengan penuh kebijaksanaan dan kesabaran dalam memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis sehingga memperlancar penyusunan skripsi ini.
3. Bapak. H. Bambang Sudjiono, SH Bupati Grobogan
4. Ayahanda Kasihdono dan Ibunda Yuliyem yang tiada henti-hentinya memberikan dukungan moril maupun materiil demi terciptanya cita-cita
5. Ibu Umu Syarofah, terima kasih atas do'a dan dukungannya.
6. Keluarga Besar dan Sahabat-sahabat yang telah memberikan dukungan

7. Mas.Aziz Munandar, SH, terima kasih atas do'a dan dukungannya serta bantuannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman kos, Sarah, Tia, Eka, Pipit, Ayuk, Indi, dan semua anak kos pak Nanto. Terima kasih atas kebersamaan kita selama ini.
9. Elan, Anto, Rudi, Fitri, Boy, Rio, Ima, Istiqomah, Siswati, Maria, Anit, teman-teman KKN, Mba' Ari, Mbak Ulfa. Terima kasih atas persahabatan yang telah terjalin selama ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis menyusun skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu tidak menutup kemungkinan adanya masukan, kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga Allah senantiasa melimpahkan karunia-Nya kepada kita. Dan harapan besar penulis, skripsi ini kiranya dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Amin.

Yogyakarta, September 2008

Penulis

*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka.....	10
F. Metode Penelitian.....	13
BAB II. TINJAUAN UMUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI WILAYAH KABUPATEN GROBOGAN	
A. Tentang Tanah.....	17
1. Pengertian Tanah.....	17
2. Asas-Asas Hukum Tanah.....	20
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	26
4. Ciri-Ciri Hak Milik Atas Tanah.....	28
5. Subyek Hak Milik Atas Tanah.....	29
6. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	30
7. Pembebanan Hak Milik Atas Tanah.....	31
8. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	32
B. Pendaftaran Tanah.....	34
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	34

2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	36
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	44
4. Asas Pendaftaran Tanah.....	46
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	47
C. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	48
1. Pengertian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	48
2. Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	50
3. Subyek dan Obyek Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	52
4. Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	54
5. Tata Cara Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	55
6. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Secara Jual Beli.....	57
7. Membeli Tanah Secara Aman.....	58

**BAB III. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS TENTANG
PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN
GROBOGAN**

A. Deskripsi Wilayah.....	67
B. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Grobogan.....	74
C. Pembahasan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Grobogan.....	89

BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN.....	93
--------------------	----

DAFTAR TABEL

1. Tabel 1 Luas wilayah tiap kecamatan, jumlah desa dan jumlah dusun di wilayah kabupaten grobogan	70
2. Tabel 2 Umur Responden	74
3. Tabel 3 Tingkat Pendidikan Responden	75
4. Tabel 4 Jenis Pekerjaan Responden	75
5. Tabel 5 Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli	79
6. Tabel 6 Waktu pendaftaran peralihan hak milik karena jual beli	80
7. Tabel 7 Luas tanah yang dimiliki responden	81
8. Tabel 8 Jenis tanah yang dimiliki responden	81
9. Tabel 9 Biaya yang dikeluarkan dalam pembuatan sertifikat	82
10. Tabel 10 Waktu dalam proses pendaftaran	82