

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DARI PENGEMBANG
KEPADA PEMBELI RUMAH DI KECAMATAN WONOSARI
GUNUNGGKIDUL**

SKRIPSI



Disusun untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun Oleh:

HELIDA KURNIA DEWI

20030610113

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2007

HALAMAN PERSETUJUAN

Peralihan Hak Atas Tanah Dari Pengembang Kepada Pembeli di Kecamatan

Wonosari Gunung Kidul

Disusun Oleh :

Nama : Helida Kurnia Dewi

NIM : 20030610113

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal :

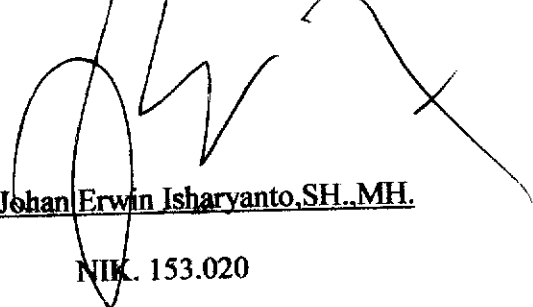
Dosen Pembimbing I



Sunarno, SH., M. Hum.

NIK. 153.046

Dosen Pembimbing II



Johan Erwin Isharyanto, SH., MH.

NIK. 153.020

Halaman Pengesahan

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Dosen Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

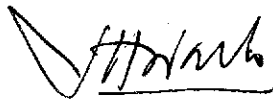
Hari /Tanggal : Jumat 9 Februari 2007

Pukul : 08:00 WIB

Tempat : Ruang HAN Lantai 4 Fakultas Hukum UMY

Yang terdiri dari:

Ketua



H. Herry Iswanto, SH. SU.

NIP. 130.530.579

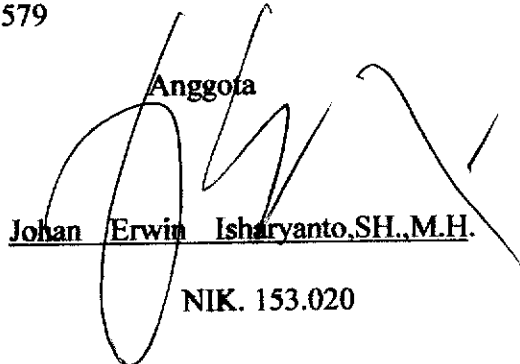
Anggota



Sunarno, SH., M.Hum.

NIK. 153.046

Anggota



Johan Erwin Isharyanto, SH., M.H.

NIK. 153.020

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum



UMY


Dewi Nurul Musjtari, SH, M.Hum

NIK. 153.027

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt, berkat Rahmat dan Inayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **“Peralihan Hak Atas Tanah Dari Pengembang Kepada Pembeli Rumah Di Kecamatan Wonosari GunungKidul”**

Tulisan ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat akademik guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa tulisan ini belum sempurna masih terdapat banyak kekurangan, walaupun tidak lepas dari segala doa-doa dan usaha dengan kemampuan yang ada.

Selanjutnya penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis dalam rangka penyusunan skripsi ini. Ucapan terimakasih ini penulis tujukan kepada :

1. Ibu Dewi Musjtari SH, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Sunarno, SH, M.Hum dan Bapak Johan Erwin Isharyanto, SH M.Hum, selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penyusunan skripsi.
3. Bapak-Bapak dan Ibu-Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah membimbing dan mengajar

sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.

4. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten GunungKidul yang telah memberikan bantuan dalam penelitian.
5. PT. Dwikumala Bumirejo selaku pengembang perumahan yang telah memberikan bantuan dalam penelitian.
6. Warga perumahan Puri Handayani GunungKidul yang telah memberikan bantuan dalam penelitian.
7. Sahabat-Sahabatku.
8. Teman-Teman Fakultas Hukum 2003.
9. Teman-temanku di Kost Wisma "Rini" senang bisa mengenal kalian.
10. Jogjaku, yang telah banyak memberi warna kehidupan yang sesungguhnya.....
11. Semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata semoga atas bantuannya baik moril maupun materil akan mendapat balasan dari Allah Swt. Dan semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Amin

Wassalamualaikum wr.wb

Yogyakarta, 2007

Penulis

Helida Kurnia Dewi

Daftar isi

Hal Judul.....	i
Hal persetujuan.....	ii
Hal pengesahan.....	iii
Hal motto.....	iv
Hal persembahan.....	v
Kata pengantar.....	vi
Daftar isi.....	viii
Daftar tabel.....	xi
BAB I. Pendahuluan.....	1
A. Latar belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Tinjauan Pustaka.....	6
E. Manfaat Penelitian.....	11
F. Metode Penelitian.....	11
BAB II. Tinjauan Umum Peralihan Hak atas Tanah Untuk Perumahan..	14
A. Tinjauan Umum Hak atas Tanah.....	14
1. Pengertian hak atas tanah.....	14
2. Macam-macam hak atas tanah.....	18

2. Macam-macam hak atas tanah.....	18
3. Ketentuan Pemberian Hak atas Tanah bagi perusahaan pembangunan perumahan.....	31
B. Pembangunan Perumahan.....	33
1. Pengertian dan dasar hukum perumahan dan pemukiman.....	33
2. Kebijakan dalam bidang perumahan dan pemukiman.....	35
3. Falsafah perumahan, Fungsi dan peranannya dalam kehidupan masyarakat.....	38
4. Tujuan pembangunan perumahan dan pemukiman.....	40
C. Peralihan Hak atas Tanah.....	41
1. Pengertian peralihan hak atas tanah	41
2. Dasar hukum peralihan hak atas tanah.....	41
3. Macam-macam peralihan hak atas tanah.....	41
4. Saat terjadinya peralihan hak atas tanah.....	44
5. Pejabat pembuat akta tanah.....	46
6. Arti penting akta dalam peralihan hak atas tanah	51
D. Pendaftaran Tanah	51
BAB III. Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	55
A. Monografi Daerah Penelitian.....	55
1. Gambaran umum daerah Gunung Kidul.....	55
2. Penduduk.....	59
3. Penggunaan Tanah.....	61

B. Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah dari Pengembang kepada Pembeli	
Rumah.....	62
1. Perolehan tanah oleh pengembang.....	62
2. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dari pengembang kepada pembeli	
rumah.....	66
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	73
4. Maksud dan tujuan pendaftaran tanah.....	76
C. Kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan peralihan hak atas	
tanah.....	78
D. Analisa.....	80
BAB IV. Penutup.....	83
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran.....	84
Daftar Pustaka.....	86
Lampiran	88

Daftar tabel

Tabel -1 : Luas Penggunaan Lahan di Kabupaten Gunungkidul 2005.....	56
Tabel - 2 : Kepadatan Penduduk menurut Kecamatan di Kabupaten Gunungkidul Pertengahan Tahun 2004.....	60
Table-3 : Penggunaan Tanah di Kabupaten Gunungkidul.....	61
Tabel-4 : Pembelian Perumahan Puri Handayani.....	68