

SKRIPSI

**PELAKSANAAN SERTIFIKASI HAK MILIK  
ATAS TANAH KARENA JUAL BELI  
DI KOTA YOGYAKARTA**



**Disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana  
pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**Disusun Oleh :**

**Nama : RACHMAWATI WIDYASTUTI  
NIM : 2000 061 0031**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PELAKSANAAN SERTIFIKASI HAK MILIK**  
**ATAS TANAH KARENA JUAL BELI**  
**DI KOTA YOGYAKARTA**

Usul penelitian ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,

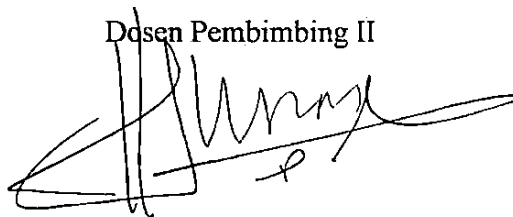
Pada Tanggal : .....

Dosen Pembimbing I



H. Herry Iswanto, SH, SU  
NIP. 130 530 579

Dosen Pembimbing II



Sunarno, SH.M.Hum  
NIK. 153 046

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PELAKSANAAN SERTIFIKASI HAK MILIK**  
**ATAS TANAH KARENA JUAL BELI**  
**DI KOTA YOGYAKARTA**

Telah dipertahankan dihadapan tim penguji, pada tanggal : 24 Oktober 2005

Dengan Susunan Dewan Penguji :  
Ketua



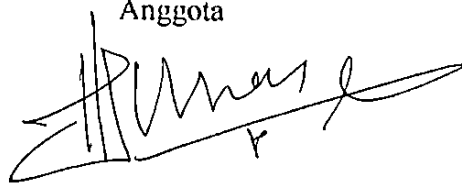
Ahmad Husni MD., SH. MH.  
NIK : 153 003

Anggota



H. Herry Iswanto, SH., SU.  
NIP : 130 530 579

Anggota



Sunarno, SH.M.Hum  
NIK : 153 046

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dewi Nurul Musitari, SH., MHum.  
NIK: 153 027

" Jadikanlah kegagahan, awal dari keberhasilan yang tertunda, sesungguhnya

( Penulis )

" Dan bagi masing-masing memperoleh derajat menurut apa yang telah mereka  
kerjakan, dan agar Allah mencukupkan bagi mereka (balasan) atas pekerjaan  
mereka, sedang mereka tiada dirugikan."

(Qs. Al-An'am:132)

" ... Sesungguhnya Allah tidak akan merubah keadaan suatu kaum sehingga  
mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri. Dan apabila Allah  
menghendaki keburlukan terhadap suatu kaum, maka tidak ada yang dapat  
menolakinya; dan sekali-kali tidak ada pertundungan bagi mereka selain Dia."

( Qs. Ar Ra'd : 11 )

HALAMAN MOTTO

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

**Skripsi ini saya persembahkan kepada :**

- **Ayah dan Ibuku Tersayang**
- **Yohan Yulianto**
- ☞ **Almamanterku**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil A'lam, segala puji dan syukur senantiasa kita panjatkan kehadirat ALLAH SWT, yang telah melimpahkan rahmat, tauhid serta hidayahnya kepada kita sekalian. Sholawat serta salam semoga selalu dicurahkan kepada Nabiullah Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat serta para pengikutnya yang telah berjuang menegakkan agama islam, Amiin.

Skripsi dengan judul "PELAKSANAAN SERTIFIKASI HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA YOGYAKARTA" telah dapat diselesaikan oleh penulis, penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak dapat diselesaikan seperti sekarang ini, oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih, khususnya kepada:

1. Bapak dan Ibuku serta orang-orang yang selalu dekat dihatiku, yang selalu berdo'a, memberikan motivasi, berjuang untuk memberikan yang terbaik untukku, sampai terselesaikannya studi saya ini.
2. Bapak Dr. H. Khoiruddin Bashori, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Ibu Dewi Nurul Musjtari, SH, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum UMY.
4. Bapak H. Herry Iswanto, SH., SU , selaku Dosen Pembimbing Skripsi (DPS) I.
5. Bapak Sunarno, SH M Hum, selaku Dosen Pembimbing Skripsi (DPS) II dan

6. Para Pejabat serta staf di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang telah membantu penulis dalam mengumpulkan data.
7. Bapak Camat beserta Staf di lingkungan Kecamatan Wirobrajan.
8. Segenap civitas akademika Fakultas Hukum UMY.
9. Saudara-saudaraku yang ada di "CAKRA SELL" Ayo kerja terus .

Penulis berharap semoga penyusunan skripsi ini dapat berguna bagi penulis secara pribadi, pembaca, ilmu hukum serta ilmu pengetahuan yang lainnya.

Penulis telah berusaha sepenuhnya dalam penyusunan skripsi ini, namun mungkin dalam penyajiannya masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan, oleh karena itu penulis senantiasa mengharapkan kritik serta saran untuk meningkatkan kualitas baik dari segi susunan bab, bahasa maupun materi.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tinjauan Pustaka.....	7
D. Tujuan Penelitian.....	13
E. Manfaat Penelitian.....	13
F. Metode Penelitian.....	14
BAB II PERALIHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI.....	17
A. Tinjauan Umum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah.....	17
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	17
2. Pendaftaran peralihan hak atas tanah.....	22
3. Biaya Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
B. Tinjauan umum Tentang Jual Beli.....	25



2. Saat terjadinya jual beli.....	28
3. Hak dan kewajiban para pihak.....	29
a. Hak dan Kewajiban Penjual.....	29
b. Hak dan Kewajiban Pembeli.....	32
4. Resiko dalam jual beli.....	33
5. Praktek dalam perjanjian jual beli tanah.....	34
a. Subjek Jual Beli Tanah.....	34
b. Objek jual beli tanah.....	37
c. Bukti kepemilikan tanah.....	38

### BAB III PELAKSANAAN SERTIFIKASI HAK MILIK ATAS TANAH

KARENA JUAL BELI DI KOTA YOGYAKARTA.....	42
A. Tinjauan Umum Daerah Penelitian.....	42
1. Letak geografis dan keadaan alam.....	42
2. Penggunaan tanah.....	43
3. Jumlah penduduk dan sarana pendidikan.....	44
B. Pelaksanaan Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli...	45
1. Pentingnya sertifikat tanah.....	45
2. Prosedur pelaksanaan sertifikasi.....	49
3. Praktek sertifikasi tanah.....	60
4. Peran PPAT dalam pelaksanaan proses sertifikasi.....	68
C. Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Sertifikasi.....	70
1. Faktor-faktor yang dapat menjadi menghambat.....	70
2. Upaya yang dapat dilakukan dalam mengatasi hambatan hambatan	

dalam pelaksanaan sertifikasi hak milik atas tanah karena jual beli.....	72
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran .....	77
DAFTAR PUSTAKA.....	78
TAMPIRAN	79

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Kepadatan Penduduk Kota Yogyakarta.....	45
Tabel 2	Rumus Penghitungan Uang Pemasukan.....	54
Tabel 3	Biaya Pemeriksaan Tanah.....	56
Tabel 4	Biaya Pengukuran Tanah.....	60
Tabel 5	Waktu Pendaftaran Peralihana Hak Karena Jual beli.....	65
Tabel 6	Luas Tanah yang Disertifikasi.....	66
Tabel 7	Biaya Pembuatan Sertifikat	66