

**PENSERTIFIKATAN HAK ATAS TANAH DAN BEBERAPA FAKTOR
PENGHAMBATNYA DI KECAMATAN YOSOWILANGUN
KABUPATEN LUMAJANG**

SKRIPSI



Diajukan guna memenuhi dan melengkapi sebagian
dari syarat-syarat dan tugas-tugas untuk mencapai
G e l a r S a r j a n a H u k u m

Jurusan Hukum Keperdataan

PADA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS JEMBER

Oleh :

Agus Eko Durnomo

NIM : 8807100204

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

JEMBER

1993

M O T T O :

- KEADILAN TANPA KEBIJAKSANAAN ADALAH HAL YANG MUSTAHIL.

(YUNUS EFFENDI, 1980:70).

- CONTOH LEBIH BAIK DARI PADA PERINTAH.

(HANS KELSEN, 1990:99).

-
-) Yunus Effendi (1980), Kamus Kata Kata Mutiara, Dunia Buku, Surabaya.
 -) Hans Kelsen (1990), Majalah Intisari No. 147, Bulan Febuari.

SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN KEPADA :

1. BAPAK IBU SYAFI'I TERCINTA,
2. ALMAMATER YANG KUJUNJUNG
TINGGI,
3. NUSA DAN BANGSA,
4. ADIK ADIKKU TERSAYANG,
- 5, SAHABAT SAHABATKU SEIMAN
DAN SEPERJUANGAN.

PENSERTIFIKATAN HAK ATAS TANAH DAN BEBERAPA FAKTOR
PENGHAMBATNYA DI KECAMATAN YOSOWILANGUN
KABUPATEN LUMAJANG

S K R I P S I

DIAJUKAN GUNA MEMENUHI DAN MELENGKAPI SEBAGIAN
DARI SYARAT-SYARAT DAN TUGAS-TUGAS UNTUK MENCAPAI
G E L A R S A R J A N A H U K U M
JURUSAN HUKUM KEPERDATAAN

PADA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER

OLEH :

AGUS EKO PURNOMO
NIM. 8807100204

MENYETUJUI :

PEMBIMBING,

PEMBANTU PEMBIMBING,


BAGOES SOENARGO, S.H.

NIP. 130220642


SUGIJONO, S.H.

NIP. 131403358


MENGETAHUI :

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

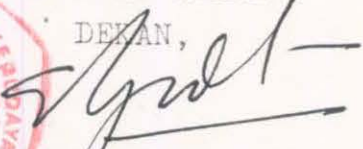
MENGESAHKAN : UNIVERSITAS JEMBER

JURUSAN HUKUM KEPERDATAAN FAKULTAS HUKUM

KETUA, DEKAN,


SOENARJATI, S.H.

NIP. 130350760


SOEHARSONO, S.H.

NIP. 130239127



P E N G E S A H A N

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER

GUNA MEMENUHI DAN MELENGKAPI SEBAGIAN DARI
SYARAT-SYARAT DAN TUGAS-TUGAS UNTUK MENCAPAI
GELAR SARJANA HUKUM JURUSAN HUKUM KEPERDATAAN

DIPERTAHANKAN DIHADAPAN PANITIA PENGUJI :

PADA HARI : SELASA
TANGGAL : 29 - 6 - 1993
J A M : 09.30 - 11.00 WIB
TEMPAT : FAKULTAS HUKUM

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JURUSAN HUKUM KEPERDATAAN
PANITIA PENGUJI :



SEKRETARIS,
SOEWONDHO, S.H., M.S.
NIP. 130879632

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. BAGOES SOENARGO, S.H.
NIP. 130220642
2. SUGIJONO, S.H.
NIP. 131403358

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa saya panjatkan, atas segala karunia-Nya lah maka segala daya dan upaya saya dalam penyusunan skripsi ini dapat tercapai hingga selesai tepat pada waktunya.

Dalam menyusun skripsi ini, saya telah berusaha untuk mencurahkan segala kemampuan yang ada semaksimal mungkin, demi kesempurnaan nilai dan isi dari pembahasan skripsi ini, namun seperti pepatah tak ada gading yang tak retak serta masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman saya sehingga dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak luput dari kekurangan-kekurangan.

Untuk itulah maka penyusun mengharapkan adanya kritik saran dan petunjuk yang bersifat **membangun** untuk lebih sempurnanya skripsi ini.

Dalam kesempatan ini, penyusun **menghaturkan** rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Bagoes Soenargo, S.H., selaku pembimbing yang telah banyak membantu penyusun dengan memberikan nasehat-nasehat, saran-saran dan petunjuk-petunjuk serta bimbingan sehingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Bapak Sugijono, S.H., selaku pembantu pembimbing dan sekaligus dosen wali serta **Sekretaris** Jurusan Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan nasehat-nasehat, serta saran-saran dan petunjuk-petunjuk dalam membimbing sehingga terselesainya skripsi ini.
3. Ibu Soenarjati, S.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Bapak Soeharsono, S.H., selaku Dekan beserta Bapak/Ibu Pembantu Dekan dalam lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember.

5. Bapak Ibu Dosen/Asisten Dosen beserta staf di Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Moh. Gatot Usman, S.H., selaku Camat sekaligus PPAT di kecamatan Yosowilangun Kabupaten Lumajang.
7. Bapak Drs. Wahid Sakijo, selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional beserta staf di Kabupaten Lumajang.
8. Ayah Ibuku dan Adikku semua yang telah banyak memberikan dorongannya hingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
9. Sahabat-sahabat dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan saran saran dan bantuan.

Atas segala budi baik dan jasa-jasanya sekali lagi saya ucapkan terima kasih sedalam-dalamnya, dan semoga Allah SWT memberikan balasan atas amal dan jasanya. Akhirnya penyusun berharap semoga skripsi ini dapat membantu dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, Juni 1993

Penyusun

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN MOTTO	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN PENGAJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
 BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang, Ruang Lingkup dan Rumusan Masalah	1
1.1.1 Latar Belakang.....	1
1.1.2 Ruang Lingkup	5
1.1.3 Rumusan Masalah	6
1.2 Penjelasan Judul	6
1.3 Alasan Pemilihan Judul	9
1.4 Tujuan Penulisan	11
1.4.1 Tujuan Khusus	11
1.4.2 Tujuan Umum	11
1.5 Metodologi	11
1.5.1 Pendekatan Masalah	12
1.5.2 sumber Data	12
1.5.2.1 sumber Data Primer...	12
1.5.2.2 Sumber Data S ekunder	12
1.5.3 Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data	13
1.5.3.1 Studi Literatur	13
1.5.3.2 Interview	13
1.5.3.3 Angket	13
1.5.4 Analisa Data	14
1.6 Pertanggungjawanan Sistematika	14

BAB II	: STATUS HUKUM DAN LANDASAN PENSERTIFIKASI HAK ATAS TANAH	
2.1	Dasar Hukum	16
2.2	Dasar Penyelenggaraan	17
2.3	Pedoman Operasional	18
2.4	Sertifikat	19
2.4.1	Pengertian Sertifikat	19
2.4.2	Isi dan Sistematika	21
2.5	Status Hukum Pemilik Sertifikat	22
2.6	Kekuatan Hukum Sertifikat	23
BAB III	: PROSEDUR PENSERTIFIKATAN HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN YOSOWILANGUN	
3.1	Tujuan dan Fungsi Pendaftaran	25
3.1.1	Tujuan	25
3.1.2	Fungsi	29
3.2	Sistem Pendaftaran	30
3.3	Prosedur Pensertifikatan	40
3.3.1	Prosedur	40
3.3.2	Kelengkapan (syarat)	49
3.4	Biaya Biaya	53
BAB IV	: FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENSERTIFIKATAN HAK ATAS TANAH	
4.1	Faktor Pendukung	62
4.1.1	Pendidikan	62
4.1.2	Ekonomi	64
4.1.3	Kesadaran Hukum	65
4.2	Faktor Penghambat	66
4.2.1	Lamanya Penyelesaian	66
4.2.2	Kecilnya Minat Masyarakat	67
4.2.3	Penyebab kecilnya Minat Masyarakat	72
BAB V	: KESIMPULAN, SARAN DAN PENUTUP	
5.1	Kesimpulan	75
5.2	Saran Saran	76
5.3	Penutup	76

DAFTAR TABEL

	HAL
1. TABEL BIAYA PENERBITAN SERTIFIKAT :	54
2. TABEL BIAYA PERALIHAN HAK	56
3. TABEL BIAYA PENCATATAN	57
4. TABEL BIAYA KETERANGAN	58
5. TABEL BIAYA GANTI CETAK	59
6. TABEL BIAYA SERTIFIKAT TANAH HAK PAKAI BAGI ... INSTANSI PEMERINTAH	60
7. TABEL CONTOH BIAYA SERTIFIKAT (minimum)	61
8. TABEL PENDIDIKAN	63
9. TABEL PERJANJIAN	63
10. TABEL ALAT BUKTI SERTIFIKAT	65
11. TABEL BIAYA	69
12. TABEL WAKTU	70
13. TABEL BIROKRASI	71
14. TABEL PEKERJAAN	74

DAFTAR LAMPIRAN

1. LAMPIRAN I : SURAT KETERANGAN IJIN SURVEY SOSIAL POLITIK
JAWA TIMUR
2. LAMPIRAN II : SURAT KETERANGAN IJIN SURVEY SOSIAL POLITIK
LUMAJANG
3. LAMPIRAN III : SURAT KETERANGAN KONSULTASI/SURVEY DARI
KANTOR BPN LUMAJANG
4. LAMPIRAN IV : SURAT KETERANGAN KONSULTASI/SURVEY DARI
CAMAT YOSOWIANGUN
5. LAMPIRAN V : DAFTAR ANGKET
6. LAMPIRAN VI : CONTOH AKTA JUAL BELI
7. LAMPIRAN VII : CONTOH GAMBAR SITUASI PENGENAAN IPEDA
3. LAMPIRAN VIII: CONTOH SERTIFIKAT
9. LAMPIRAN IX : INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NO. 25
TAHUN 1976 TENTANG SYARAT-SYARAT PERMO-
HONAN DAN PEMBERIAN SERTIFIKAT HAKATAS
TANAH
10. LAMPIRAN X : PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASI-
ONAL NO. 2 TAHUN 1992 TENTANG BIAYA
PENDAFTARAN TANAH
11. LAMPIRAN XI : CIRRICULUM VITAE

R I N G K A S A N

Sebelum berlakunya Undang Undang no. 5 tahun 1960, kita ketahui bahwa keadaan hukum agraria di Indonesia masih mengalami dualisme hukum. Di satu pihak masih berlaku hukum barat bagi Warga Negara keturunan Asing dan dilain pihak masih berlaku hukum adat bagi Warga Negara Indonesia Asli.

Melihat hal tersebut diatas maka penyusun tertarik untuk membahas masalah pensertifikatan hak atas tanah dan beberapa faktor penghambatannya di kecamatan Yosowilangun kabupaten Lumajang.

Hal ini disebabkan sertifikasi hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan alat bukti sertifikat perlu adanya pelayanan yang memadai, hal tersebut untuk mendorong minat dan kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan pensertifikatan hak atas tanahnya.

Salah satu tujuan dari pensertifikatan hak atas tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak hak atas tanah bagi rakyat di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tanda bukti pemilikan hak itu juga berguna untuk menghindari sengketa hak atas tanah yang sering terjadi. Untuk menghindari hal tersebut maka diperlukan alat bukti pemilikan hak atas tanah yang dikenal dengan sertifikat.

Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna menurut UUPA, karena sertifikat sebagai alat bukti otentik. Namun menurut pendaftaran yang dipakai oleh Indonesia bahwa sertifikat bukan sebagai alat bukti yang mutlak artinya bila ada pihak yang dirugikan dapat menuntut untuk pembatalannya didepan pengadilan akan ketidakbenaran sertifikata tersebut.

Dalam hal pemilikan hak atas tanah yang peralihannya tidak dilakukan dihadapan PPAT, kesulitan yang dihadapi bila

mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah adalah tidak adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Sehingga jika pemilik ingin mensertifikatkan hak atas tanahnya, maka ia harus mengulangi lagi peralihan hak atas tanahnya dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP no. 10 tahun 1961.

Adapun faktor yang mempengaruhi dalam pensertifikatan hak atas tanah adalah pendidikan, ekonomi, kesadaran hukum dan faktor-faktor yang lainnya.

Sedangkan metode pendekatan masalah yang dipakai adalah praktis realistik dan yuridir formal. Praktis realistik yaitu suatu yang berkenaan dengan praktek penerapan hukum dalam kehidupan masyarakat. Sedangkan yuridis formal yaitu ingin mengetahui kebenaran beberapa ketentuan dalam Undang Undang dengan segenap peraturan pelaksanaanya, terutama yang mengatur pendaftaran tanah.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdurrachman, 1978, Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia, Alumni, Bandung.
- Bachtiar Efendi, 1983, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Alumni, Bandung.
- Bagoes Soenargo, 1988, Kumpulan Kuliah Hukum Agraria II Tentang Tata Guna Tanah, Universitas Jember.
- Boedi Harsono, 1988, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah, Djembatan, Jakarta.
- Chidir Ali, 1979, Yurisprudensi Indonesia Tentang Hukum Agraria, Bina Cipta, Bandung.
- Effendi Perangin, 1989, Hukum Agraria di Indonesia, Rajawali, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1990, 401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria, Rajawali, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1990, Praktek Jual Beli Tanah, Rajawali, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1987, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah Rajawali, Jakarta.
- Haryanto T., 1981, Cara Mendapatkan Sertifikat Hak milik Atas Tanah, Usaha Nasional, Surabaya.
- Harun AL Rashid, 1987, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kukuh Achmadi, 1977, Pengantar Hukum Agraria, Usaha Nasional, Surabaya.
- Parlindungan A.P., 1990, Berbagai Aspek Pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung.
- Poerwadarminta W.J.S., 1984, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.
- Ridwan Syahrani, 1985, Seluk Beluk dan Asas Asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, Metode Penulisan Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Sri Sudewi Masjchon Sofwan, 1981, Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta.
- Soetomo, 1981, Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat, Universitas Brawijaya, Malang.
- Soetomo, 1986, Politik dan Administrasi Agraria, Universitas Brawijaya, Malang.
- Sudargo Gautama, 1990, Tafsiran Undang Undang Pokok Agraria, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1982, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta.
- Sunaryati Hartono, 1981, Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah, Alumni, Bandung.
- Soehadi R., ttd, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya UUPA.
- Wantjik Saleh K., 1982, Hak Anda Atas Tanah, Pradnya Paramita, Jakarta.
-, 1982, Buku Pedoman Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria, Jakarta.
-, 1985, Undang Undang Agraria dan Peraturan Peraturannya, Departemen Kehakiman Direktorat Jendral Hukum dan Perundang-undangan Direktorat Jendral Penyuluhan Hukum, Jakarta.
-, 1988, Bahan Penataran dan Referensi Penataran, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Direktorat Pendidikan Tinggi, Jakarta.