



**PELAKSANAAN ASAS MEMO PLUS YURIS DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
Syarat - syarat untuk menyelesaikan program
Studi Ilmu Hukum dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

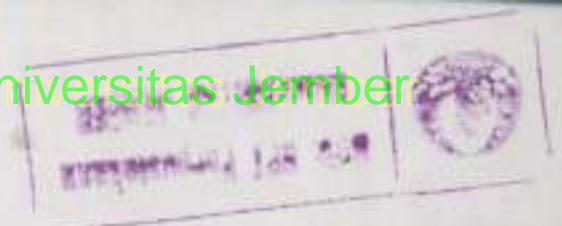
ALWAN SURURI

NIM. 990710101224

Isi:	jumlah Pembelian	Mass 346.04 SUR P. e,
Terima di:	25 FEB 2004	
No. Induk:		
Pengantar:		

HUKUM AGRARIA

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003**



**PELAKSANAAN ASAS MEMO PLUS YURIS DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

ALWAN SURURI
NIM. 990710101224

Pembimbing:
HARDIMAN, S.H.
NIP. 130 808 983

Pembantu Pembimbing:
ASMARA BUDI D. DHARMA SUTJI, S.H.
NIP. 130 808 987

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003**

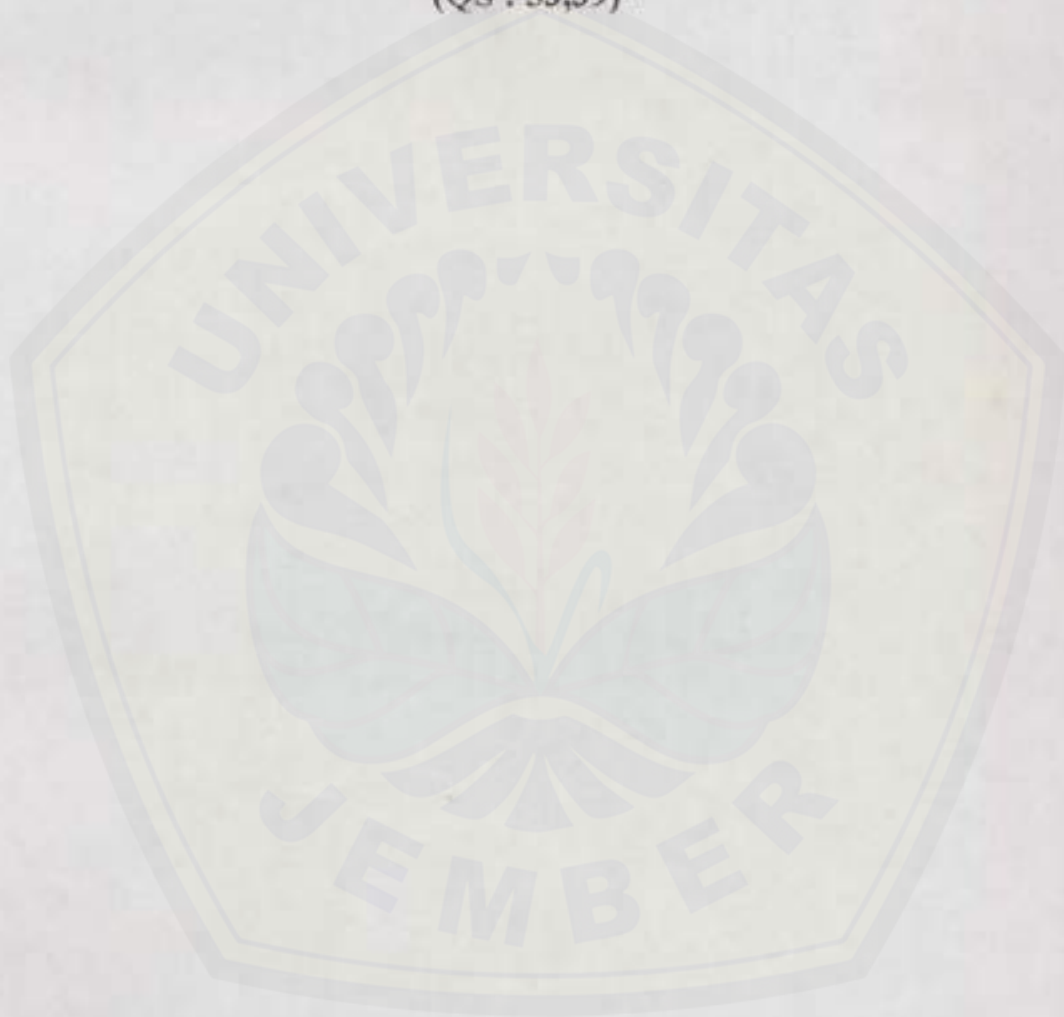
**PELAKSANAAN ASAS MEMO PLUS YURIS DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**



MOTTO

**Dan bahwasannya seorang manusia tiada memperoleh selain apa
yang telah diusahakannya.**

(QS : 53,39)*



* Al-Qur'an, terjemahan Departemen Agama Republik Indonesia

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan sebagai rasa cinta dan rasa sayang serta rasa hormat penulis kepada:

1. Ayahku Sisnoto dan Ibuku Mintarsih atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, doa restu dan keridhaan serta pengorbanannya;
2. Almamaterku yang kubanggakan;
3. Kakaku tercinta Zainal Abidin, S. Ag. dan Keluarga Besar Bapak Aslan atas doa restu dan pengorbanan kalian.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

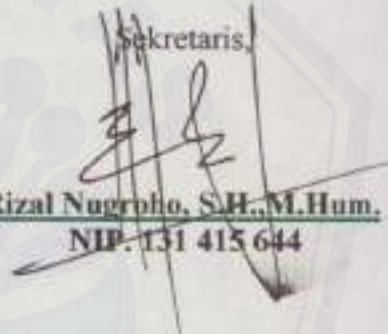
hari : Rabu
tanggal : 19
bulan : November
tahun : 2003

Diterima oleh Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember
Panitia Penguji.

Ketua,



H. Kukuh Achmad, S.H.
NIP. 130 325 903

Sekretaris,


Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 131 415 644

Anggota Panitia Penguji,

1. Hardiman, S.H.
NIP. 130 808 983

1) 

2. Asmara Budi D. Dharma Sutji, S.H.
NIP. 130 808 987

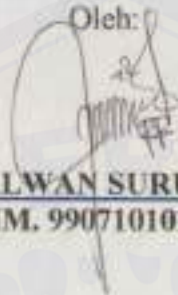
2) 

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

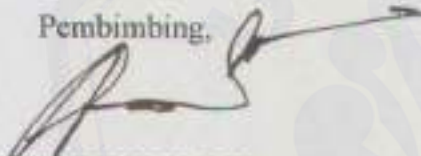
**PELAKSANAAN ASAS MEMO PLUS YURIS DALAM PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER.**

Oleh:



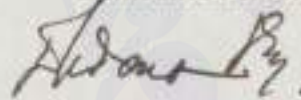
ALWAN SURURI
NIM. 990710101224

Pembimbing,



HARDIMAN, S.H.
NIP. 130 808 983

Pembantu Pembimbing,



Asmara Budi D. Dharma Sutji, S. H.
NIP.130 808 987

MENGESAHKAN
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,



Kopong Paron Pius, S.H., S.U
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan petunjuk-Nya sehingga penulisan skripsi dengan judul: **PELAKSANAAN ASAS MEMO PLUS YURIS DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**, dapat diselesaikan dengan baik.

Terdorong keinginan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang hukum pertanahan, khususnya mengenai persoalan peralihan hak atas tanah yang menyangkut tentang akibat hukum tidak terpenuhinya asas memo plus yuris serta faktor-faktor yang mempengaruhinya, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah. Selain hal tersebut penulisan skripsi ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Di dalam skripsi ini terdapat gambaran secara umum tentang bagaimana pelaksanaan asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Serta penanganannya oleh Kantor Pertanahan apabila asas tersebut tidak terpenuhi.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Hardiman, S.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan dukungan dengan tulus ikhlas, sehingga penulis merasa tenang dan percaya diri dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Asmara Budi D. Dharma Sutji, S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Panitia Penguji

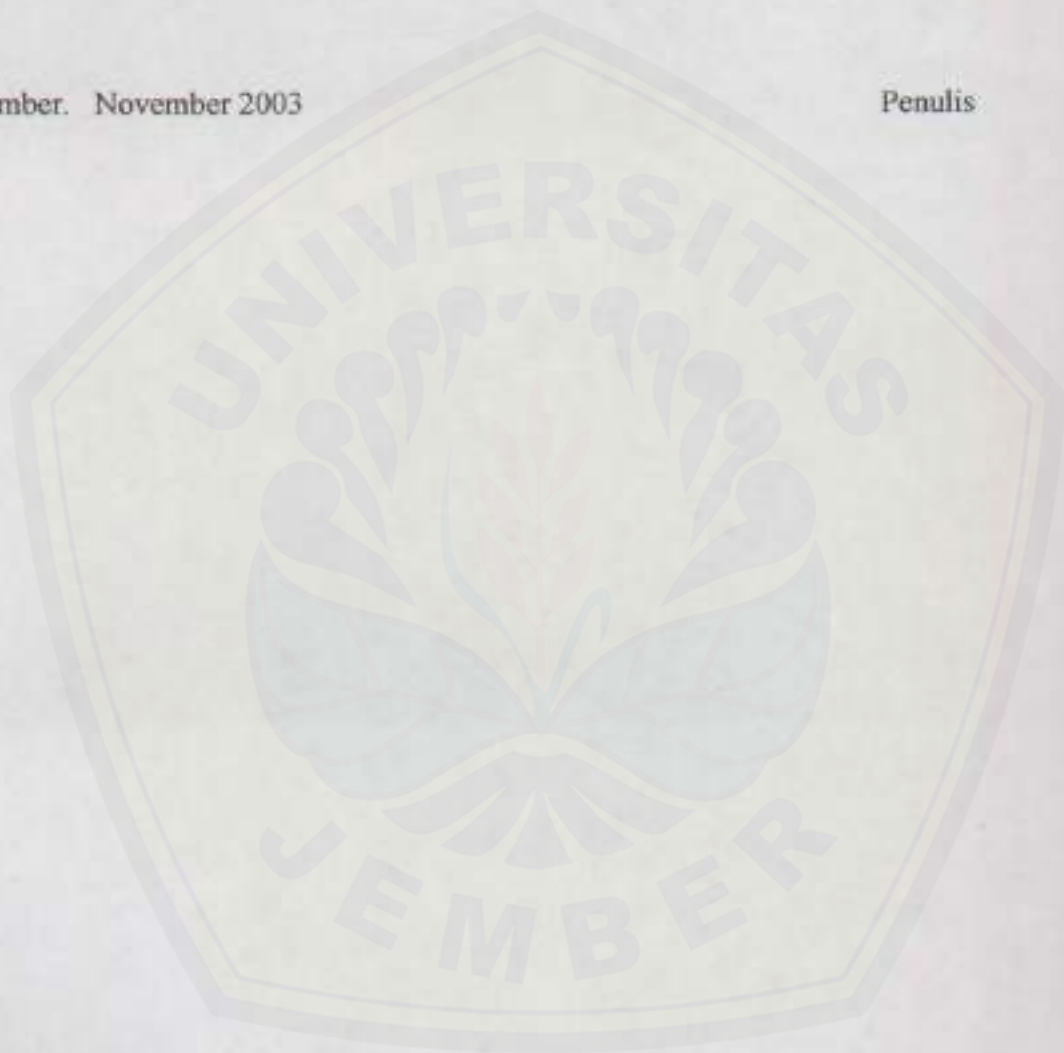
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Hardiman, S.H. selaku Pembantu Dekan I, Bapak Multazam Muntaha, S.H. selaku Pembantu Dekan II, serta Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan III;
6. Bapak Widhy Socharsojo, S.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik atas bimbingan dan arahan selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu kepada saya selama kuliah sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsinya, dan juga karyawan-karyawati Fakultas Hukum;
8. Bapak Ir. Tjahjo Ariyanto, S.H., M.Hum. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
9. Bapak Drs. Budi Hoetomo atas dukungan dan bantuan data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini;
10. Bapak Marlan yang telah memberikan semangat kepada saya sehingga saya bisa melanjutkan kembali kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
11. Keluarga Bapak Yanto yang telah membantu saya sehingga dapat kuliah lagi dan menyelesaikan skripsi ini;
12. Keluarga Besar PARAVISI MEDIA (Mas Didik & Mbak Anik, Diatri, Tika, Sapto, Mohadi, Savira, Diana) yang telah mendorong saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan cepat;
13. Dik Fitri dan Dik Erwin tersayang atas doanya;
14. Teman-teman Bahana Justitia yang telah memberikan dukungan kepada penulis dan membantu dalam berekspresi;
15. Teman-teman IKAPEMMA (Annus, Gembul dan lain-lain) sebagai sobat penulis di perantauan;
16. Teman-teman KKM di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Bang Jai, Apex, Aji, Andik, Yanto, Yuyu, Miss Bantal, Erna, Danik) terima kasih atas kerjasamanya;

17. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Semoga skripsi yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada ilmu pengetahuan khususnya di bidang Ilmu Hukum.

Jember. November 2003

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN MOTTO.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup Masalah.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	3
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metodologi.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Sumber Data.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.5.4 Analisis Data.....	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN KERANGKA TEORI.....	7
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	8
2.3 Kerangka Teori.....	9
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Hak atas Tanah.....	9

	a. Syarat-syarat Pendaftaran Hak atas Tanah.....	10
	b. Tujuan Pendaftaran Hak atas Tanah.....	11
2.3.2	Pengertian Hak atas Tanah.....	12
	a. Terciptanya Hak atas Tanah.....	12
	b. Hapusnya Hak atas Tanah.....	13
2.3.3	Pengertian Peralihan Hak atas Tanah.....	13
	a. Pengertian Asas Memo Plus Yuris.....	14
	b. Pengertian Asas Etikad Baik.....	14
	c. Tata Cara Peralihan Hak atas Tanah.....	14
BAB III	PEMBAHASAN.....	17
3.1	Upaya Pemerintah dalam Melaksanakan Asas Memo Plus dalam Peralihan Hak atas Tanah.....	17
3.2	Akibat Hukum tidak Terpenuhinya Asas Memo Plus Yuris dalam Peralihan Hak atas Tanah.....	20
3.3	Faktor Pendorong dan Penghambat dilaksanakannya Asas Memo Plus Yuris dalam Peralihan Hak atas Tanah.....	23
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN.....	24
4.1	Kesimpulan.....	24
4.2	Saran.....	25
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Ijin Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Jember;
- Lampiran II : Surat Pemberitahuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember kepada para PPAT di wilayah Kabupaten Jember Nomor: 640.353.4-2647 Tahun 2001 tentang Status Harta Bersama sebelum dibuat Akta PPAT dan Pembuatan Aktanya baik berlaku Penjual atau Pembeli;
- Lampiran III : Blangko Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak;
- Lampiran IV : Blangko Surat Penolakan Permohonan Pendaftaran Pemindahan atau Peralihan Hak dan Pembebanan Hak.

RINGKASAN

Sejalan dengan perkembangan jaman serta peradaban manusia membawa konsekuensi tersendiri terhadap kebutuhan tanah, dimana persediaan yang serba terbatas jika dibandingkan dengan permintaan penyediaan lahan pada akhirnya menyebabkan sering munculnya masalah di bidang pertanahan baik berupa sengketa perbatasan, ketidakjelasan kepemilikan, maupun penyerobotan-penyerobotan hak atas tanah lainnya.

Kesadaran mengenai arti pentingnya tanah, selanjutnya menimbulkan suatu pengertian yang mendasar bahwa sudah selayaknya apabila tercipta kejelasan tentang arti hak beserta obyek hak atau dengan kata lain perlu adanya suatu jaminan kepastian hukum.

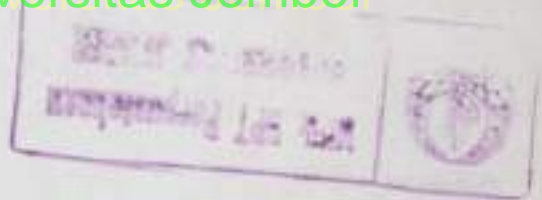
Dengan dasar pemikiran ini maka pemerintah perlu untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur di dalam pasal 19 UUPA dan pembuatan sertipikat bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini adalah untuk melindungi dan memberi kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Hal ini kaitannya adalah untuk mencegah terjadinya peralihan hak atas tanah oleh orang lain tanpa sepegetahuan pemegang hak yang sebenarnya. Kita ketahui bahwa Indonesia menganut sistem pendaftaran negatif yang menganut asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah. Seperti kita ketahui bahwa penulisan nama yang tercantum dalam sertipikat di negara kita ini kurang jelas, karena dalam sertipikat tersebut tidak ditulis apakah nama yang tercantum dalam sertipikat adalah nama pemilik secara individu atau kepemilikan secara bersama dengan orang lain entah itu istri atau suami.

Karena hal tersebut sangat berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah apabila dialihkan oleh salah satu orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut. Untuk itulah perlu adanya pengaturan yang lebih jelas karena BPN belum mengatur kewajiban mencantumkan nama hak-harta bersama dalam sertipikat hak atas tanah.

Namun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember telah berusaha untuk memberikan pengertian kepada para PPAT dengan cara memberi edaran kepada para PPAT di wilayah Kabupaten Jember. Edaran ini tentang kewajiban PPAT untuk mencantumkan status kepemilikan harta dalam komparasi akta yang dibuatnya.





BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara yang bersifat agraris, yang sebagian besar penduduknya memanfaatkan atau mengolah tanah untuk pertanian sebagai mata pencahariannya. Bagi bangsa Indonesia sendiri tanah merupakan kebanggaan yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang harus dimanfaatkan untuk keperluan hidup manusia. Oleh karena itu tanah harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun masa yang akan datang.

Landasan kebijakan (politik) pertanahan Indonesia adalah pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ketentuan tersebut mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi diberi wewenang untuk mengelola tanah bagi kesejahteraan bangsa Indonesia. Hal ini dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan rakyat akan tanah maka perlu adanya suatu peralihan hak atas tanah karena dengan terbatasnya tanah dan meningkatnya jumlah penduduk Indonesia. Padahal dalam sistem pendaftaran tanah dikenal ada 3 (tiga) sistem yaitu: sistem Torrens, sistem Positif, dan sistem Negatif. Negara Indonesia menganut sistem Negatif yang menyatakan bahwa segala apa yang tercantum dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya di muka sidang pengadilan.

Berdasarkan pasal 4 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 3 huruf a, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, hal ini dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Terutama apabila terjadi peralihan hak atas



tanah dari pemilik sebenarnya ke orang lain dengan ataupun tanpa bantuan orang ketiga, karena dengan keberadaan sertipikat ini akan diketahui siapa pemilik tanah yang sebenarnya.

Tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap suatu kepemilikan hak atas tanah dapat menimbulkan konflik. Adanya konflik yang sering timbul adalah adanya suatu peralihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah yang sebenarnya kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Sehingga perlu adanya pengaturan hukum pertanahan yang memberikan kepastian hukum tentang hak-hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah.

Dalam kenyataannya terlihat bahwa dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Jember, sering terjadi permasalahan yang disebabkan karena ternyata hak atas tanah yang dialihkan bukan hak atas tanah sendiri melainkan hak atas tanah orang lain, dan ini tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah yang sebenarnya. Sebagian besar hal ini terjadi karena tanah-tanah yang dialihkan belum bersertipikat walaupun ada sebagian kecil yang sudah bersertipikat.

Sedangkan untuk tanah yang bersertipikat sendiri terkadang tidak ditulis status tanah yang dimiliki atas nama seseorang yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, bagi mereka yang sudah menikah sulit untuk mengetahui apakah tanah tersebut harta bersama atau bukan. Untuk itulah maka pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan berusaha untuk memberikan himbauan kepada para notaris agar dalam pembuatan akta pada komparasinya ditulis harta asal atau harta bersama.

Fenomena yang terjadi di atas merupakan salah satu masalah pertanahan yang perlu ditangani secara konseptual, terpadu, konsisten dengan mendasarkan pada politik pertanahan yang telah digariskan serta sesuai dengan peraturan-peraturan pertanahan yang ada. Dalam hal ini peranan pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional sangatlah penting dalam proses pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah yang sebenarnya.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis berkeinginan menulis dalam skripsi dengan judul "PELAKSANAAN ASAS MEMO PLUS YURIS DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER"

1.2 Ruang Lingkup

Dalam penulisan skripsi ini agar tidak kabur dan mempermudah dalam pembahasan selanjutnya, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan pada bidang hukum pertanahan, yakni mengenai pelaksanaan asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.3 Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. upaya apa yang dilakukan pemerintah untuk melaksanakan asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah?
2. apa akibat hukum karena tidak terpenuhi asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah?
3. apa yang menjadi faktor pendorong dan penghambat dalam peralihan hak atas tanah yang menganut asas memo plus yuris?

1.4 Tujuan Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mempunyai tujuan yang dibedakan menjadi tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini adalah tujuan yang bersifat akademis, yaitu:

1. untuk memenuhi salah satu syarat akhir dalam mencapai gelar kesarjanaan (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember;

2. sebagai suatu sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan, khususnya pada bidang hukum agraria yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan membandingkan dengan praktek;
3. untuk mengembangkan pemikiran dan pengetahuan yang berguna bagi kalangan umum, khususnya mahasiswa hukum dan almamater tercinta Universitas Jember.

1.4.2 Tujuan Khusus

Sesuai dengan judul skripsi ini yaitu "Pelaksanaan Asas Memo plus Yuris dalam Peralihan Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember".

Maka tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah:

1. penulis ingin mengetahui upaya pemerintah dalam melaksanakan asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah;
2. untuk mengetahui akibat hukum tidak terpenuhinya asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah;
3. untuk mengetahui faktor penunjang dan penghambat pelaksanaan asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah.

1.5 Metodologi

Sebagaimana lazimnya ciri-ciri umum yang dimiliki bagi penulisan karya ilmiah dimana harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sehingga karya ilmiah tersebut dapat mendekati kebenaran yang sesungguhnya. Soekanto(1986:6) menyatakan kebenaran tersebut dapat dibuktikan dengan mengajukan data-data yang sebenarnya sehingga tulisan ini mampu menunjukkan sifat ilmiahnya. Oleh karena itu, dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penulisan sebagai berikut:

1.5.1 Metode Pendekatan Masalah

Untuk menjamin kebenaran pertanggungjawaban ilmiah dalam penulisan karya ilmiah ini pendekatan masalah yang digunakan suatu metode pendekatan

secara yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas (Soemitro, 1990:9).

Guna mendukung data yang ada penulis juga menggunakan metode pendekatan empirik, yaitu suatu pendekatan masalah yang melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah.

1.5.2 Sumber Data

Sumber data merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan masalah yang ada. Di dalam penyusunan skripsi ini, sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder.

Marzuki (Tanpa tahun:07) menyatakan data-data primer dalam penelitian hukum terdiri dari:

1. Perundang-undangan seperti:
 - a) Undang-undang Dasar 1945;
 - b) Undang-undang;
 - c) Peraturan daerah;
 - d) Peraturan pemerintah;
 - e) Keputusan Menteri;
 - f) Keputusan Kepala Daerah.
4. Catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan;
5. Putusan-putusan hakim.

Sedangkan untuk data-data sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi:

- 1) buku-buku teks;
- 2) kamus-kamus hukum;
- 3) jurnal-jurnal hukum;
- 4) komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Data-data di atas sebagian besar diperoleh penulis dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang sangat berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

Berkaitan dengan hal tersebut, guna mendukung data sekunder maka dalam penulisan skripsi ini penulis juga memperoleh data melalui konsultasi dan wawancara secara langsung dengan Bpk. Tjahjo Ariyanto selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan Bpk. Budi Hoetomo selaku Kasubsi Peralihan Hak atas Tanah Pembebanan Hak dan PPAT.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang erat kaitannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi literatur, yaitu suatu pengumpulan data dengan mempelajari dan menelaah buku maupun perundang-undangan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, serta melalui wawancara dengan para pihak yang berkaitan dengan permasalahan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5.4 Analisis Data

Sockanto (1986:7) menyatakan metode analisa data yang pada dasarnya adalah untuk menganalisa data yang merupakan hasil akhir dari data-data yang diperoleh dengan menggunakan metode kualitatif. Metode ini artinya data dikumpulkan kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisa untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORI

2.1 Fakta

Fakta yang digunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut: Bu Bakri Warga Desa Suco Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember adalah seorang janda yang ditinggal mati suaminya. Beliau mempunyai 2 orang anak yaitu anak laki-laki bernama Abdul Rahman berusia 30 tahun bekerja di Malaysia sebagai TKI dan anak perempuan bernama An Sum berusia 49 tahun tinggal serumah dengan Bu Bakri berikut suami dan anaknya Moch. Hafid berusia 22 tahun.

Bu bakri mempunyai harta bersama berupa tanah seluas 3040 M2. Tanah ini belum bersertipikat Hak Milik tetapi masih berupa Hak Milik Tanah Yasan dengan Petok C 1038 No. 119 Kelas 44 SPPT No. 1313, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Pak Arbiya;
- Timur : Tanah Abdul Rahman;
- Selatan : Jalan;
- Barat : Tanah Pak Asmadir.

Dalam hal ini Bu Bakri menghibahkan tanahnya tersebut yang luasnya 3040 M2 kepada cucunya Moch Hafid putra Bu An Sum seluas 1488 M2 tanpa sepengetahuan anak keduanya Abdul Rahman yang bekerja di luar negeri.

Pada hari Kamis, 4 Mei 2001 tanah seluas 1488 M2 dibuatkan Akta Hibah bernomor 172/V/436.542/2001 oleh PPAT Doctorrandus Dwi Setyo Nusantara. Selanjutnya dengan Akta PPAT ini Moch. Hafid selaku penerima hibah bermaksud mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, untuk mendapatkan sertipikat

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menerima berkas permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari Moch. Hafid. Kemudian dilakukan penilaian oleh Kantor Pertanahan mengenai riwayat perolehan tanah tersebut. Hal ini untuk mengetahui apakah perolehannya sah atau tidak.

Ternyata dari hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan diketahui kalau dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan tidak lengkap. Yaitu tidak adanya Surat Persetujuan ataupun Surat Kuasa dari Abdul Rahman sebagai salah satu ahli waris dari almarhum Bpk. Bakri kepada Bu Bakri untuk menghibahkan sebagian tanahnya kepada Moch. Hafid. PPAT sendiri tidak mencantumkan status perolehan tanah tersebut sebelumnya dalam komparasi. Sehingga Kepala Kantor Pertanahan menolak permohonan peralihan hak atas tanah tersebut dan mengembalikan berkas permohonannya untuk dilengkapi oleh pemohon apabila tetap ingin dilakukan pendaftaran.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum sebagai landasan yuridis dalam penulisan skripsi yang berjudul: **"PELAKSANAAN ASAS MEMO PLUS YURIS DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER"**, adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3).
Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarnya bagi kemakmuran rakyat.
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria:
 - Pendaftaran Tanah: Pasal 19
 - Hak atas Tanah : Pasal 16 sampai Pasal 41
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
 - Pendaftaran Tanah : Pasal 1 sampai Pasal 39
 - Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah: Pasal 94 sampai Pasal 106 dan Pasal 111
4. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

5. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

2.3 Kerangka Teori

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang dimaksud Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*"initial registration"*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*"maintenance"*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan.

Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Harsono (1999:461) menyatakan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

a. Syarat-syarat Pendaftaran Tanah

Harsono (1999:473) menyatakan syarat-syarat pendaftaran tanah meliputi data fisik dan data yuridis.

- Data fisik diantaranya:

1. peta dasar pendaftaran;
2. penetapan batas bidang-bidang tanah;
3. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tanah;
4. daftar tanah;
5. surat ukur

ad. 1 Peta dasar pendaftaran

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan, agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat dikonstruksi di lapangan setiap saat.

ad. 2 Penetapan batas bidang-bidang tanah

Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya.

ad.3 Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tanah

Bidang-bidang tanah yang diukur selanjutnya dipetakan dalam peta dasar untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil pengukuran batas tanah yang akan dipetakan.

ad.4 Daftar tanah

Bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran selanjutnya dibukukan dalam daftar tanah. Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukkan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya untuk kemudian.

ad. 5 Surat ukur

Bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur yang memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran dengan skala yang bisa berbeda.

- Harsono (1999:477) menyatakan data yuridisnya terdiri atas:

1. hak-hak baru
2. hak-hak lama

ad. 1 Hak-hak baru

Pembuktian hak-hak baru dengan cara:

- a. hak atas tanah baru data yuridisnya dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang dan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

ad.2 Hak-hak lama

Pembuktian hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang hak, dan pihak-pihak lain yang membebaninya.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Ariyanto (Tanpa tahun:19) tujuan pendaftaran tanah antara lain:

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai

- pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itulah pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, yang dikenal dengan Daftar Umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama;
 3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

2.3.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Peranginangin (1979:37) menyatakan hak atas tanah yaitu hak yang memberi wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Berdasarkan pasal 16 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa: hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam pasal 4 ayat (1):

- a) hak milik;
- b) hak guna-usaha;
- c) hak guna-bangunan;
- d) hak pakai;
- e) hak sewa;
- f) hak membuka tanah;
- g) hak memungut hasil hutan;
- h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

a. Terciptanya Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang ada dalam Hukum Tanah Nasional kita berasal dari perubahan atau konversi dari hak-hak yang lama. Perubahan tersebut terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960 yaitu berdasarkan ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Pada garis besarnya ketentuan ini adalah sebagai berikut:

- a) Hak Eigendom menjadi Hak milik, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi, konversinya menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun.
- b) Hak Milik Adat, Hak Agrarisch Eigendom, Hak Grant Sultan dan yang sejenis menjadi Hak Milik, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal jika syarat tersebut tidak dipenuhi, konversinya menjadi Hak Guna Usaha, kalau tanahnya merupakan tanah pertanian dan menjadi Hak Guna Bangunan kalau tanahnya bukan tanah pertanian, dengan berjangka waktu 20 tahun.
- c) Hak Erfpacht untuk perkebunan besar menjadi Hak Guna Usaha, yang berlangsung selama-lamanya 20 tahun, untuk perumahan menjadi Hak Guna Bangunan, yang berlangsung selama sisa waktunya, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- d) Hak-hak atas Tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak pakai yang dimaksud dalam pasal 41 ayat(1) UUPA, menjadi Hak Pakai, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana dipunyai oleh pemegang haknya pada tanggal 24 September 1960 sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.
- e) Hak Gogolan yang bersifat tetap menjadi Hak Milik, sedang yang tidak tetap menjadi Hak Pakai.

b. Hapusnya Hak Atas Tanah

Hapusnya hak-hak atas tanah dapat terjadi karena:

- a) hak-hak atas tanah yang berjangka waktu seperti Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dengan berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan haknya menjadi hapus, jika tidak ada kemungkinan untuk dan tidak dimintakan perpanjangan jangka waktu;
- b) hak atas tanah menjadi hapus jika dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya;
- c) hak atas tanah juga menjadi hapus, jika dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya pemegang hak yang bersangkutan kewajiban tertentu atau dilanggarnya sesuatu larangan;
- d) ada kemungkinan suatu hak atas tanah menjadi hapus karena hukum, yang juga disebabkan karena tidak dipenuhinya suatu kewajiban atau dilanggarnya suatu larangan;
- e) hak atas tanah juga hapus karena pencabutan hak;
- f) hak menjadi hapus kalau tanah yang bersangkutan musnah .

2.3.3 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Effendie (1993:33) menyatakan Peralihan Hak Atas Tanah adalah beralihnya hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah sebelumnya kepada pemilik

baru melalui cara-cara yang telah diatur dalam undang-undang. Kita ketahui bahwa terdapat dua asas peralihan hak atas tanah yaitu: asas memo plus yuris dan asas etikad baik.

a. Pengertian Asas Memo Plus Yuris

Asas memo plus yuris adalah suatu asas peralihan hak atas tanah yang melindungi pemilik sebenarnya dari tindakan orang lain yang memindahkan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah yang sebenarnya. Dalam asas ini pemegang hak yang sebenarnya adalah pemegang hak yang sejati. UUPA menganut asas memo plus yuris dalam peralihan hak atas tanah karena negara kita menganut Sistem Pendaftaran Tanah Negatif.

b. Pengertian Asas Etikad Baik

Asas etikad baik adalah suatu asas yang melindungi orang yang dengan etikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya sebagai pemegang hak yang sah. Meskipun orang yang mengalihkan itu ternyata bukan orang yang berhak. Dalam asas ini pemegang hak yang terdaftar dilindungi hukum sebagai pemegang hak yang sah dan tidak dapat diganggu gugat. Sehingga kepastian hukum dari pemegang hak yang terdaftar terjamin, karena terdaftarnya yang bersangkutan dalam daftar umum tidak dapat diganggu gugat walaupun oleh seseorang yang terbukti sebagai pemilik yang sebenarnya. Asas Etikad Baik ini dianut oleh Negara yang menganut Sistem Pendaftaran Tanah Positif.

c. Tata cara Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah terdiri dari dua cara, yaitu:

1. Pewarisan Tanpa Wasiat

Pewarisan tanpa wasiat terjadi jika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, karena hukum maka hak tanah beralih pada ahli warisnya. Sedangkan yang mengenai siapa-siapa yang termasuk ahli waris berapa bagian masing-masing dan bagaimana pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan hukum tanah. Hukum tanah hanya memberikan

ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

2. Pemindehan Hak

Hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain dengan bentuk pemindahan, antara lain:

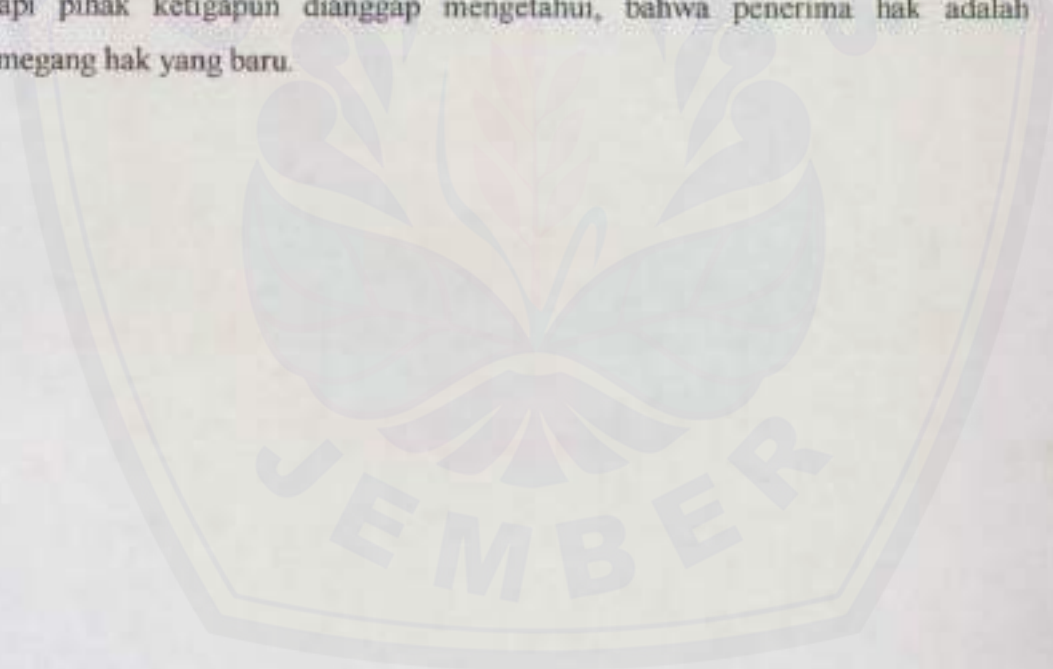
- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. pemberian menurut adat
- e. pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*" dan
- f. hibah-wasiat atau "*legaat*"

Perbuatan-perbuatan, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah-wasiat. Maksud dari perbuatan itu bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah-wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum atas tanah yang bersangkutan di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap) yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara *inaplicit* juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Dalam hal hibah-wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia. Hal itu baru diketahui oleh para pihak yang bersangkutan.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya hak tersebut pada sertipikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Demikian dinyatakan dalam pasal 23, 32, dan 38 PP No. 24 Tahun 1997. Karena administrasi pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai sifat terbuka bagi umum, sehingga dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku-tanah haknya, maka bukan hanya yang memindahkan hak dan ahli warisnya saja yang mengetahui tetapi pihak ketigapun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang hak yang baru.



BAB IV KESIMPULAN

4.1 Kesimpulan

Dari uraian tersebut di atas maka penulis dapat menarik kesimpulan, antara lain sebagai berikut:

1. bahwa pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berusaha untuk melaksanakan asas memo plus yuris dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara melakukan penelitian obyek tanah yang dimintakan pendaftaran untuk mengetahui status perolehan tanah tersebut. Selain itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember juga mengeluarkan Surat Edaran yang ditujukan kepada para PPAT di Jember yaitu Surat Sdaran Nomor 640.353.4-2647 tertanggal 14 September 2001 yang isinya himbauan kepada PPAT untuk mencantumkan status harta asal atau harta bersama dari orang yang minta dibuatkan akta dalam komparasi;
2. bahwa pihak yang berhak atas tanah yang sebenarnya akan kehilangan haknya yang telah dialihkan kepada orang lain oleh orang yang sebenarnya tidak berhak dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat menolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah apabila dokumen-dokumen yang diperlukan tidak lengkap, tanah dalam sengketa dan lainnya dengan memberikan surat tertulis yang disertai alasan-alasan ditolaknya permohonan tersebut kepada pemohon dan tembusannya kepada PPAT yang bersangkutan;
3. bahwa dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang menganut asas memo plus yuris terdapat faktor pendorong yaitu pemegang hak yang sebenarnya merupakan pemegang hak sejati yang selalu dapat menuntut haknya kembali yang dialihkan tanpa sepengetahuannya. Selain itu proses pendaftarannya cepat, mudah, dan murah. Sedang faktor penghambatnya adalah tidak adanya perlindungan terhadap orang yang menerima pengalihan hak atas tanah dari

seseorang yang terdaftar, pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar umum, tidak adanya peran aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah dan tidak adanya peraturan yang mengaturnya secara jelas.

4.2 Saran

Dari uraian tersebut di atas maka saran-saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah dalam ini Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus mengupayakan pelaksanaan asas memo plus yuris ini secara menyeluruh kepada seluruh masyarakat sehingga masyarakat-masyarakat yang awam terhadap hukum tidak tertipu;
2. sebelum melakukan penolakan pendaftaran peralihan Kepala Pertanahan seharusnya meneliti dulu secara cermat kekurangan-kekurangan yang belum dipenuhi oleh pemohon sehingga pemohon bisa melengkapinya dengan mudah dan mengajukan pendaftaran lagi;
3. sebaiknya dengan adanya faktor pendorong ini Kantor Pertanahan bisa lebih meningkatnya kinerjanya dalam melayani masyarakat, dengan tidak memberikan jangka waktu yang lama dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah

DAFTAR PUSTAKA

Literatur:

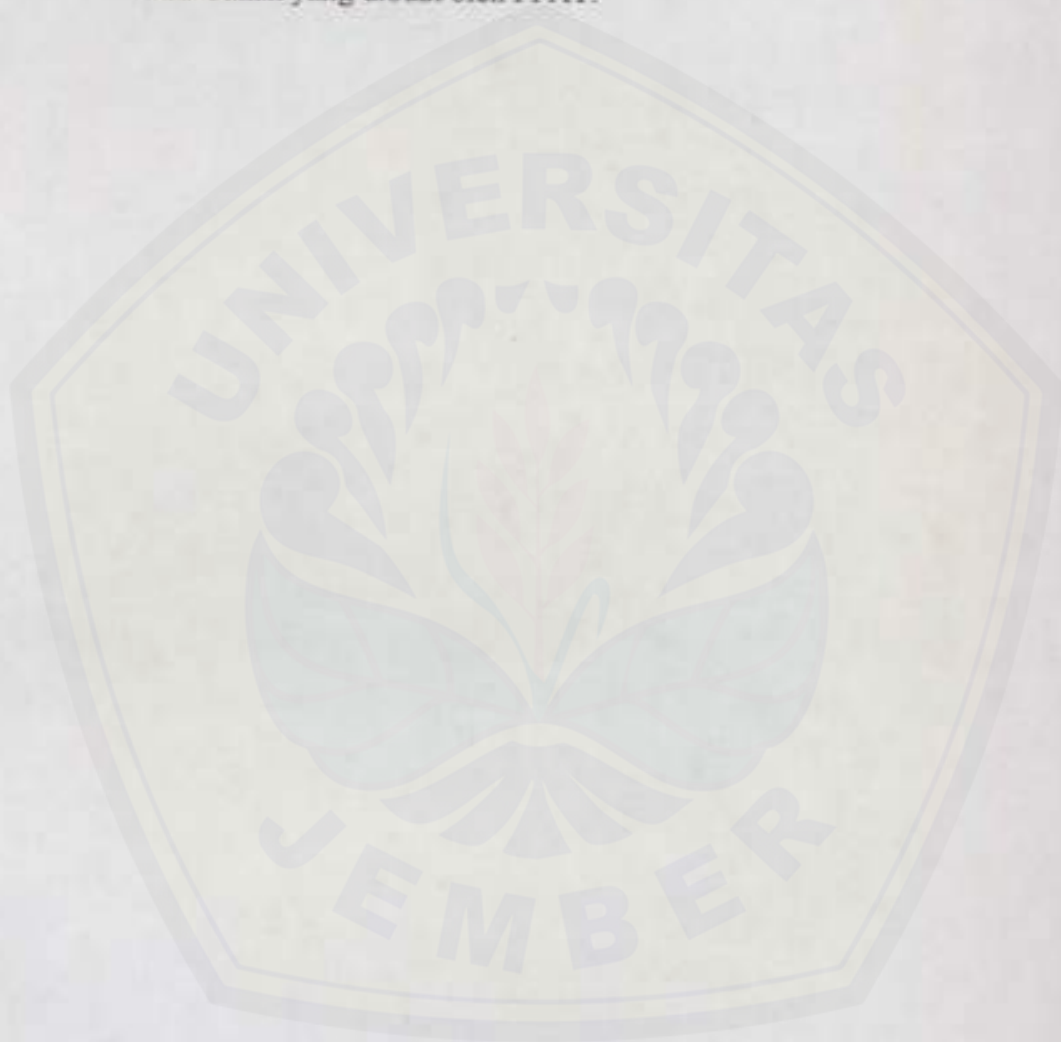
- Ariyanto, Tjahjo. Tanpa tahun *Prinsip-prinsip Pendaftaran Tanah*. Jember: Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Jakarta: CV Mandar Maju.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.
- Kartasapoetra, G. 1992. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Peranginangin, Effendi. 1982. *Praktek Hukum Agraria, Mengamankan Hak atas Tanah*. Jakarta: Esa Studi Club.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, cetakan 3.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-undang Dasar 1945;
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Keputusan Pemberian Hak atas Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah dan Hak Pengelolaan;

Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Nomor 640.353.4-2647 Tahun 2001 tentang Pencantuman Status Harta Bersama dalam Komparisi Akta Peralihan Hak atas Tanah yang dibuat oleh PPAT.





UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 330482 Fax 330482

Nomor : 4450/J25.1.1/TP.9/2003

Jember, 23 September 2003

Lampiran :

Perihal : KONSULTASI

Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Jember
di - JEMBER.-

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : ALWAN SURURI

NIM : 990710101224

Program : S1 Ilmu Hukum

Alamat : Perum BTN Mastrip E-9 Jember

Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

"PELAKSANAAN ASAS MEMO PLUS YURIS DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER"

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



ANG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian **Jur. HTN**,
- Yang bersangkutan



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jalan KH. Shiddiq No. 45 - Telp. 484644 - Jember

Jember, 14 September 2001

Nomor : 640.353.4-2647
Sifat : Penting
Lampiran :
Perihal : Penelitian status Harta Bersama sebelum dibuat Akta P.P.A.T dan pembuatan aktnya baik berlaku penjual atau pembeli.

K e p a d a
Yth. Sdr. Pejabat Pembuat Akta Tanah se - Kabupaten Jember
di J E M B E R

Berkaitan dengan adanya beberapa permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di antaranya pihak Penjual disebut berstatus janda / duda, dengan ini dimohon perhatian Pejabat Pembuat Akta sebagai berikut :

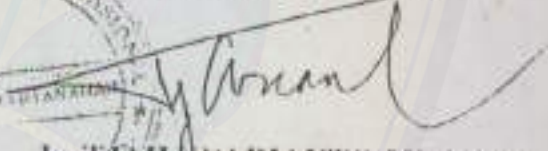
1. Warga Negara Indonesia yang tunduk KUHPerdata (antara lain keturunan Cina, Eropa dan lain - lain) dan melangsungkan perkawinan sebelum tanggal 1 - 1 - 1975 tunduk pada ketentuan pasal 119 kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Ketentuan tersebut mengatur bahwa mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, kecuali perjanjian kawin yang menentukan lain.
2. Warga Negara Indonesia Pribumi, yang melangsungkan pernikahan sebelum tanggal 1 - 1 - 1975, tunduk pada ketentuan hukum adat yang mengatur bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan adalah harta gono - gini (harta bersama) kecuali harta bawaan dan harta yang diperoleh karena warisan atau hibah.
3. Warga Negara Indonesia yang melangsungkan perkawinan setelah tanggal 1 - 1 - 1975 tunduk pada ketentuan pasal 35 UU nomor 1 Tahun 1974 : bahwa Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Harta bawaan dari masing - masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing - masing sepanjang pihak tidak menentukan lain.
4. Berkaitan dengan tersebut diminta perhatian saudara untuk meneliti kewenangan bertindak dalam pembuatan akta PPAT dan pembuatan kompromisnya.
Misalnya :
a. Apabila Sertipikat hak atas tanah/petok c bekas milik adat tertulis atas nama suami dan menurut penelitian tanah tersebut harta bersama, maka dalam penanda tanganan akta PPAT isteri harus ikut menghadap dan membutuhkan tanda tangannya atau memberi kuasa kepada suaminya untuk mewakili. Demikian juga sebaliknya apabila sertipikat tertulis atas nama isteri, suami ikut menghadap atau memberi kuasa kepada isterinya untuk mewakili.

Apabila pada saat pendaftaran jual beli tersebut terdapat keterangan atas nama isteri/suami berstatus janda /duda , maka harus diteliti apakah janda /duda karena cerai hidup atau cerai mati .Kalau cerai mati dan harta tersebut harta bersama , maka harus ada Persetujuan dan kuasa atau turut ditanda tangani Akta PPAT - nya oleh ahli waris suami / isterinya yang telah meninggal lebih dahulu .Untuk hal ini diperlukan pula keterangan waris dari suami / isteri tersebut . Apabila cerai hidup , harus ada bukti bahwa harta bersama telah dibagi , atau ada persetujuan dan kuasa dari bekas suami / isteri .

- c. Kalau penjual menerangkan tanah tersebut bukan harta bersama hendaknya diteliti lebih dahulu dan ditulis dalam komparasi bahwa tanah tersebut adalah harta bawaan , hadiah atau warisan untuk menegaskan bahwa tanah tersebut bukan harta bersama perlu dibuatkan pengakuan oleh suami atau isteri yang tidak tercantum didalam sertifikatnya dan dituangkan didalam komparasi .
- d. Pembelian yang mengakibatkan tanah tersebut menjadi harta bersama agar mengikutsertakan baik suami atau isteri sebagai pembeli , dalam hal ini penanda tanganan akta cukup diwakili salah satu , sedang jika pembelian sebagai substitusi harta bawaan yang mengakibatkan bukan menjadi harta bersama agar disebutkan disebutkan dikomparasinya , setelah diadakan penelitian dan ditegaskan oleh suami atau isteri pasangannya .

Demikian untuk menjadi perhatian dan dilaksanakan .

PIL KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER


Ir. FEMILY ARIANTO SH, Mhum
Nip. 010 164 211

Tembusan disampaikan Yth

1. Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di SURABAYA .
2. Bapak Bupati Jember di J E M B E R .

Kepada Yth. :

Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
di

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri/selaku kuasa dari :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Berdasarkan surat kuasa Nomor tanggal, dengan ini mengajukan permohonan :

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Pengukuran | 8. Pemecahan/Penggabungan Hak |
| 2. Konversi/Pendaftaran Hak | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun | 10. Royalti atas Hak Tanggungan |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf | 11. Penerbitan Sertipikat pengganti |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak | 13. Pengecekan Sertipikat |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak | 14. Pencatatan |

Atas bidang tanah hak/tanah negara :

Terletak di
Desa / Kelurahan.....
Kecamatan
Kabupaten / Kotamadya
Nomor Hak

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1.
2.
3.
4.

Hormat kami,

.....



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN

Jl.
Telp.

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas.
Perihal : Penolakan Permohonan Pendaftaran Pemindahan/ Sdr.
 Peralihan hak dan Pembebanan Hak. Di

Menunjuk Surat Pernyataan Saudara tanggal nomor
..... tentang permohonan atas bidang
tanah yang terletak di :

Jalan
RT/RW
Desa/Kelurahan
Kecamatan
Kabupaten/Kotamadya
Jenis dan Nomor Hak

Memenuhi ketentuan Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ini diberitahukan bahwa
permohonan tersebut tidak dapat dipenuhi karena :

Berkenaan dengan hal tersebut, terlampir dikirimkan kembali berkas
permohonan Saudara.

.....
Kepala Kantor Pertanahan
.....

Tembusan disampaikan kepada Yth :
Sdr. PPAT/Kepala Kantor Lelang

.....
NIP.