

**TINJAUAN YURIDIS PEMERIKSAAN SERTIPIKAT HAK
MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER SEBELUM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH DI PPAT**

THE JURIDICAL CONSIDERATION OF THE LAND PROPERLY RIGHT
INSPECTION IN THE LAND MATTER OFFICE OF
JEMBER REGENCY BEFORE THE MAKING LAND
TRADING CERTIFICATE IN PPAT



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

LUQMAN TRI EFENDI
NIM : 010710101246

UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.4.1 Tujuan Umum	5
1.4.2 Tujuan Khusus	5
1.5 Metodologi Penelitian.....	5
1.5.1 Metode Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Bahan Hukum	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	6
1.5.4 Analisa Bahan Hukum	7

BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta	8
2.2 Dasar Hukum	9
2.3 Landasan Teori	12
2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah	12

2.3.2	Pengertian Hak Milik Atas Tanah	12
2.3.3	Pendaftaran Tanah	13
2.3.4	Pengertian Jual Beli Atas Tanah.....	17
2.3.5	Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	19

BAB III PEMBAHASAN

3.1	Proses Pemeriksaan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Sebelum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di PPAT sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku	21
3.2	Kendala dalam Proses Pemeriksaan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Sebelum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di PPAT	27
3.3	Upaya untuk Mengatasi Kendala dalam Proses Pemeriksaan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Sebelum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di PPAT	28

BAB IV PENUTUP

4.1	Kesimpulan	31
4.2	Saran	32

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RINGKASAN

Tanah adalah kekayaan nasional yang sudah seharusnya dalam pemanfaatannya dikelola secara bijaksana, mengingat sifatnya yang relatif tetap dengan intensitas pemanfaatannya yang semakin kompleks seiring dengan perkembangan penduduk yang semakin meningkat pula. Meningkatnya kebutuhan akan meningkat pula perbuatan hukum atas tanah, seperti jual beli, tukar menukar, pemberian hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan / inberg, hibah wasiat. Perbuatan hukum tersebut hendaknya dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan dan diperbolehkan seorang PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam kegiatan pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara. Pihak PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak milik melalui jual beli wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Adapun permasalahan yang dibahas oleh penulis adalah bagaimana proses pemeriksaan sertipikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, apa yang menjadi kendala dalam proses pemeriksaan sertipikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan upaya apa yang dilakukan apabila terdapat kendala dalam proses pemeriksaan sertipikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebelum pembuatan akta jual beli tanah di PPAT.

Tujuan penulisan dibagi menjadi dua, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus, sedangkan metode penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah berupa pendekatan masalah, sumber bahan hukum, pengumpulan sumber bahan hukum dan analisa bahan hukum. Metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam

membahas penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif, sumber nahan hukum terdiri dari sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis yaitu; metode literatur dan wawancara, sedangkan analisa bahan hukum menggunakan deskriptif kuantitatif.

Proses pelaksanaan pemeriksaan sertipikat yang dilakukan oleh pihak PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak lepas dari Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang digunakan sebagai pedoman dalam proses pemeriksaan sertipikat. Dalam proses pemeriksaan sertipikat ditemui adanya kendala dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala itu sendiri. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus lebih memperhatikan dan mengantisipasi adanya kendala-kendala yang timbul dalam proses pemeriksaan sertipikat itu sendiri. Kepada pihak PPAT Sementara atau Camat, seharusnya lebih mengoptimalkan cara kerja serta jabatannya selaku pejabat akta tanah, dan lebih memperhatikan terhadap aturan yang tertulis dan diatur dalam peraturan perundang-undangan khususnya dalam peraturan yang berkaitan dengan tanah.

ABSTRACT

Luqman Tri Efendi, Juli 2007, A Study the Faculty of Law The Universitas of Jember in 2006 / 2007 Academic Year. Thesis : The juridical consideration of the land properly right inspection in the land matter choice of jember regency before the making land trading certificate in PPAT.

The Consultants : (1). I. Ketut Suandra, S.H

(2). Warah Atikah, S.H, M.HUM

The Keywords of thesis :

Land is one of national properly which its exploitation should be managed wisely, regarding to its charateristic that relatively constant with its exploitation intensity that became more complex attended by the population

growth which is increasing too. The increasing of the people needs will also increase the law deeds on land, such as trading, exchange, hibah gifts, cultural gifts, include in a company / inbreg, and hibah testament. These law deeds should be done by those who concerned in front of PPAT (law certificate maters).

In doing the land registration which is stated in tehe Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah it has been determined that a PPAT officer can help the head of land matter office an making of land certificate of PPAT by PPAT or temporary PPAT. Before making a certificate of transfers of the land properly rights, a PPAT officer must inspect the adjustment of the certificate of lan dproperly with the lists in land matter office by showing the real certificate.

The problems that discussed by the writer are how was the process of inspection of the land propietary rights in the land matters office in Jember regency, what we're the problems faced in the process of inspection of the land propietary rights certificate in the land matters office in Jember regency and what had been done to overcome the problems in the process of inspection of the land propietary rights certificate in the land matter office in Jember regency before the making land matter of trading certificate in the PPAT.

The objections of this writing are devided into two, they are the general objective and the particular objective while the research methods which done by the writer are problems approaching, law source materials, law source materials collecting and law materials analyzing. The problems appromative method that are use to discuss this thesis is the normative juridical method, the law material sources consist of primary law material source and secondary law material source. The law materials collecting method used by the writer are literatures and interview method, while law material analyzing, the writer used the decriptive quantitative methode.

The process of inspection of the land propietary rights certificate which is done by PPAT in the land matter office in Jember regency were regulated in section 1997 of the National Agrarian Minister / The Head of Land Matters

committee's Regulation Number 3 Year 1997 which is used as the basic of regulation in the process of certificate inspection. The land matter office in Jember regency should pay attention and anticipate the problems in the process of certificate inspection. As for the temporary PPAT or the subdistrict head, they should optimize their work as the land certificate officers, they should also pay more attention to the written regulation in the regulation of law especially in the regulations concerning to the land matters.

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada pembahasan permasalahan yang telah diuraikan pada Bab III, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Proses pelaksanaan pemeriksaan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berdasarkan SPOPP Tahun 2004 tersebut, melalui tahapan – tahapan sebagai berikut :

mendaftar ke bagian loket II, setelah itu, dilakukan pemeriksaan oleh petugas pemeriksaan sertipikat dan petugas arsip buku tanah. Kemudian diberikan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi. Oleh Kasubsi Pendaftaran Hak diberikan kepada petugas pembukuan. Setelah pengarsipan buku tanah selesai oleh petugas pembukuan, maka diserahkan kembali kepada petugas loket IV, maka diserahkan kembali kepada petugas loket IV, dan memberikan berkas tersebut kepada petugas pelaksana pendaftaran tanah. Setelah itu baru dinyatakan bahwa sertipikat tersebut sudah dilakukan pemeriksaan ulang.

2. Kendala dalam proses pemeriksaan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember diantaranya adalah tidak ditemukannya buku tanah atau arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memerlukan waktu lama, sistem administrasinya tidak menunjang atau yang lebih khusus, disini menyangkut masalah sarana atau prasarana, kurangnya jumlah tenaga administrasi, pihak Camat sebagai PPAT Sementara yang merupakan pihak PPAT tipe C, cenderung kurang memperhatikan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Petugas administrasi dianggap tidak bekerja secara efektif, adanya sertipikat palsu serta didalamnya tidak sesuai dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur.

3. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam proses pemeriksaan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah adanya penyimpanan yang lebih praktis terhadap buku tanah, pembenahan dalam sistem administrasi, disini menyangkut masalah sarana dan prasarana, penambahan jumlah tenaga administrasi, Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus selalu mengingatkan kepada pihak PPAT dalam hal ini Camat sebagai PPAT Sementara yang bertipe C, mengenai pentingnya Pasal 97, menambah atau menggantikan petugas yang tidak masuk, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember wajib mengembalikan sertipikat dan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diberikan kepada pihak PPAT selaku pihak pemohon pemeriksaan sertipikat.

4.2 Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan sehubungan dengan tinjauan yuridis pemeriksaan sertipikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebelum pembuatan akta jual beli tanah di PPAT adalah sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus lebih memperhatikan dan mengantisipasi adanya kendala-kendala yang timbul dalam proses pemeriksaan sertipikat itu sendiri.
2. Kepada pihak PPAT Sementara atau Camat, seharusnya lebih mengoptimalkan cara kerja serta jabatannya selaku pejabat akta tanah, dan lebih memperhatikan terhadap aturan yang berlaku dan diatur dalam peraturan perundang-undangan khususnya dalam peraturan yang berkaitan dengan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdurrahman, 1978. *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan*. Bandung : Alumni.
- Ardiwilaga, Roestandi R. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung : NV Masa Baru.
- Chomzah, Ali Achmad, 2004. *Hukum Agraria Pertanahan Nasional : Jilid 2*, Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher.
- Gautama, Sudargo, 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan,-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*. Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti.
- Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya : Jilid 2* . Jakarta : Djambatan.
-, 2003. *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005. *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana.
- Parlindungan, A.P. 1998. *Komentar atas UUPA*, : Cetakan IX. Bandung : Mandar Maju.
- Peranginangin, Effendi, 1981. *Praktek Hukum Agraria Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Esa Study Club.
- Poerwadarminta. W.J.S, 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : PN Balai Pustaka.
- Soemitro, Ronny Hanintijo, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Perundang-undangan :

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960, Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.