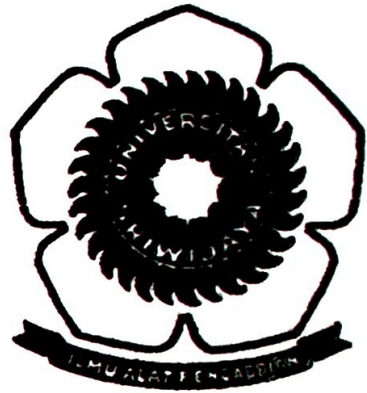
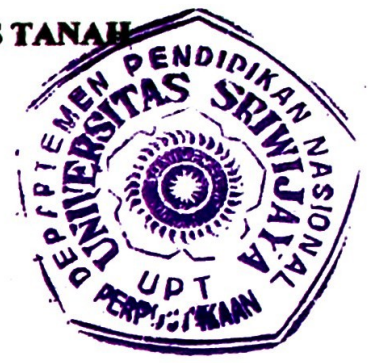


346.04307
Kans
P
2007

R.4810 y pg.
1.4813 y pg.

PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997



SKRIPSI

**Dibuat untuk melengkapi Persyaratan mengikuti
Ujian Skripsi / Komprehensif**

**Oleh
DESI INSAN KAMILA
02033100228**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
2007**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : DESI INSAN KAMILA
Nomor Induk Mahasiswa : 02033100228
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis
Judul Skripsi : Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut PP Nomor 24 tahun 1997

Palembang, Juli 2007

Disetujui oleh :

Pembimbing Utama,



DJASMANIAR, SH, MS
NIP. 130 789 431

Pembimbing Pembantu,



MOHJAN, SH, M.Hum.
NIP. 131 638 932

Telah diuji pada

Hari : Sabtu

Tanggal : 28 Juli 2007

Nama : DESI INSAN KAMILA

N I M : 02033100228

Program Studi : ILMU HUKUM

Program Kekhususan : STUDI HUKUM DAN BISNIS

TIM PENGUJI :

1. Ketua : H.M. Rasyid Ariman, S.H., M.H.

2. Sekretaris : Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.

3. Anggota : Mohjan, S.H., M.Hum.

4. Anggota : Hj. Djasmaniar, SH, MS

(Handwritten signatures and initials for the examiners)



Palembang, 28 Juli 2007

Mengetahui,
Dekan



(Handwritten signature of H.M. Rasyid Ariman)
H. M. Rasyid Ariman, S.H., M.H.
NIP. 130 604 256

MOTTO :

“Suka dan Duka yang pernah terlewati merupakan suatu pengalaman, pelajaran berharga yang tidak pernah diberikan oleh siapapun namun didapat dalam kehidupan untuk mencapai suatu kedewasaan”.

(Chicken Soup For the Tennage Soul II)

Ku persembahkan Untuk :

- *Papa dan Mama Tercinta***
(Achmad Sobri, SH & Fauziah)
- *Saudara-Saudaraku tersayang***
(Kak Iwan, Hesti & Bella)
- *Yang tersayang (Shadiq Musadiq)***
- *Sahabat-sahabat terbaikku***
- *Almamaterku***

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas berkah dan rahmat serta ridhoNya jualah penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut PP Nomor 24 tahun 1997. Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai syarat untuk menempuh ujian akhir Sarjana Hukum di Universitas Sriwijaya Palembang.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah menurut PP Nomor 24 tahun 1997 dan bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah bagi pemegang menurut PP Nomor 24 tahun 1997.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan di sana sini, mengingat keterbatasan, kemampuan, kesempatan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Untuk itu, penulis berharap dapat dimaklumi.

Akhir kata penulis berharap kiranya skripsi ini bermanfaat, dan semoga Allah SWT senantiasa memberkan ridho dan karuniaNya bagi kita semua, Amien.

Palembang, Juli 2007

Penulis,

(Desi Insan Kamila)

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulisan Skripsi yang berjudul **PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997**, dimaksudkan untuk menempuh ujian komprehensif untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Selama penulisan skripsi, penulis banyak mendapatkan bantuan, penjelasan, petunjuk, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara moril maupun materil, sehingga skripsi ini selesai pada waktunya. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H.M. Rasyid Ariman, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Bapak dan Ibu Pembantu Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
3. Bapak Fikri Salman, SH., selaku Ketua Jurusan Studi Hukum dan Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Ibu Hj. Djasmaniar, SH, MS selaku Pembimbing Utama yang selalu memberikan saran dan nasihat dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Mohjan, SH, M.Hum., selaku Pembimbing Akademik dan Pembimbing Pembantu yang mengarahkan penulis agar skripsi ini menjadi lebih baik.
6. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak H. Muchtar Effendi, SH, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang

8. Bapak Ahmad Aminullah, SH selaku Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Palembang.
9. Bapak Nekson selaku Kepala Sub Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Palembang.
10. Seluruh Staf Kantor Pertanahan Kota Palembang.
11. Mama dan Papa tercinta, kakak dan adikku tersayang serta keluarga besarku yang memberikan dukungan dan bimbingan dalam keberhasilanku.
12. Shadiq Mushadiq yang telah memberikan cinta dan kasih sayangnya.
13. Sahabat-sahabat sejutaku : Fhita, Sari, Leka, Indah, Ivhoe, Adinda atas semangat yang diberikan pada penulis.
14. Teman-teman Angkatan 2003 : Uyie, Jaka, Ade, Oki, Yanuar, Desti, Belinda, Ananda.

Akhir kata Penulis berharap kiranya Skripsi ini bermanfaat dan semoga Allah SWT senantiasa memberikan ridho dan karunia-Nya bagi kita semua, Amin.

Palembang, Juli 2007

Penulis,

Desi Insan Kamila

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Permasalahan	6
C. Tujuan Penulisan	6
D. Manfaat Penulisan	7
E. Ruang Lingkup	7
F. Metode Penelitian	8
 BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Hak Milik Atas Tanah	10
1. Pengertian Hak Milik	10
2. Subyek Hak Milik	13



3. Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.....	15
4. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	18
B. Pendaftaran Tanah.....	21
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	21
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	23
3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	30
C. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	35
1. Pengertian, Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....	35
2. Hak dan Kewajiban PPAT.....	37

**BAB III PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997**

A. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut PP Nomor 24 tahun 1997.....	40
B. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah bagi Pemegang Menurut PP Nomor 24 tahun 1997.....	58

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, dengan bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Peningkatan kebutuhan atas tanah tersebut juga mempengaruhi nilai ekonomis atas tanah yang semakin tinggi, oleh karena itu untuk menghindari pengakuan atas tanah yang bukan haknya, maka tanah tersebut harus didaftarkan di instansi yang berwenang.

Setiap macam hak atas tanah wajib didaftarkan dan disertifikasikan oleh Kantor Pertanahan alias Badan Pertanahan Nasional/BPN yang berkantor di setiap daerah Kabupaten dan Daerah Kota.¹

Tanah sebagai sumber daya kehidupan, maka untuk pemanfaatan tanah telah diatur dalam aturan-aturan atau norma hukum untuk penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah.

Menurut pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang 1945 tersebut, dapat kita ketahui bahwa pemanfaatan dan perolehan tanah pun diatur untuk keadilan seluruh

¹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, C.V. Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 1.

rakyat Indonesia. Sebagai perwujudan dari ketentuan pasal tersebut, maka di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria).

Menurut A.P. Parlindungan bahwa pembatasan terhadap pengertian hak menguasai negara mengandung makna bahwa perkataan “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki”, tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk pada tingkat yang tertinggi bertindak selaku Badan Penguasa, sebagaimana ditegaskan dalam Memori Penjelasan Undang-undang Pokok Agraria pasal 2 ayat (2) bahwa hak menguasai Negara memberi wewenang untuk :²

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa

² A.P. Parlindungan, *Komentar Atas “Undang-undang Pokok Agraria”*, C.V. Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm. 43.

A.P. Parlindungan mengemukakan bahwa dari pengertian hak menguasai negara tersebut diantaranya dimungkinkan untuk:³

- a. Memberikan hak-hak keperdataan baik kepada perorangan ataupun badan-badan hukum privat seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- b. Mengakui suatu hukum publik yang sudah ada sebelumnya seperti hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat
- c. Memberikan Hukum Publik yang baru yaitu hak pengelolaan yang diberikan kepada lembaga-lembaga pemerintah ataupun perusahaan-perusahaan negara/daerah. Dari hak pengelolaan ini dapat diberikan oleh pemegangnya hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai
- d. Dapat diberikan hak pakai khusus yaitu hak pakai yang tidak terbatas waktunya dan diberikan untuk pelaksanaan tugasnya, seperti hak pakai untuk perwakilan negara-negara asing, untuk kepentingan lembaga-lembaga (seperti untuk bangunan dan sebagainya) dan untuk kepentingan sosial dan keagamaan

Tujuan pokok dari diundangkannya UUPA (memori penjelasan UUPA pasal 1 ayat 1), sebagai berikut:⁴

³ Ibid, hlm. 46.

⁴ A.P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm. 3.

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas bagi rakyat seluruhnya.

Dengan mengacu pada tujuan diadakannya UUPA, jelaslah bahwa UUPA merupakan sarana yang akan dipakai untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan negara sebagaimana yang diamankan oleh pembukaan UUD 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia⁵

Untuk mendukung dan mewujudkan cita-cita bangsa dan negara tersebut. Maka setiap masyarakat yang memiliki tanah diwajibkan mendaftarkan tanahnya, untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemilik hak-hak atas tanah (khususnya hak milik atas tanah) di seluruh wilayah Indonesia.

Ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah dalam pasal 19 UUPA. Berdasarkan ketentuan ini, maka pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 3

jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana di sebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Indonesia.⁶

Pendaftaran tanah ataupun dalam literatur sering disebut *land record* atau juga *cadastral* merupakan bagian dari masalah keagrarian (*agrarian*). Masalah keagrarian memang tidak hanya terdiri dari pendaftaran tanah, melainkan juga meliputi : pengaturan hak-hak atas tanah (*rights on land* atau *land ownership*) penatagunaan tanah (*land use control*) dan pengaturan penguasaan tanah (*land tenure* atau *land occupation*). Dari keempat fungsi keagrariaan tersebut pendaftaran tanah memang yang paling menonjol, baik di negara-negara belum maju maupun di negara-negara sudah maju, karena ia merupakan institusi negara satu-satunya yang

⁶ *Ibid*, hlm. 152.

mempunyai otoritas untuk memberikan legalitas bagi setiap pemilikan / penguasaan tanah.⁷

Pendaftaran tanah diadakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, termasuk dalam hal Hak Milik atas tanah yang dimiliki oleh individu maupun suatu kelompok. Sebagai tanda jaminan kepastian hukum tersebut, maka pemerintah (dalam hal ini yang berwenang adalah BPN) diberikan atau dikeluarkanlah surat tanda bukti hak yang dinamakan sertifikat.

Sertifikat Hak Milik atas tanah diperoleh melalui pendaftaran yang harus mengikuti prosedur yang telah ditentukan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk menulis skripsi ini dengan judul **“PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah menurut PP Nomor 24 tahun 1997?
2. Bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah bagi pemegang menurut PP Nomor 24 tahun 1997?

⁷ Herman Hermit, *Op.,cit*, hlm. 131

C. Tujuan Penulisan

Bertitik tolak pada permasalahan di atas maka yang menjadi tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah menurut PP Nomor 24 tahun 1997
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah bagi pemegang menurut PP Nomor 24 tahun 1997.

D. Manfaat Penulisan

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan bermanfaat baik dari aspek teoritis maupun aspek praktis

1. Aspek Teoritis

Diharapkan bermanfaat bagi akademis untuk memperluas wawasan serta mengembangkan ilmu pengetahuan hukum di bidang pertanahan

2. Aspek Praktis

Bermanfaat bagi praktisi yang ingin mengetahui informasi mengenai proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dan kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah bagi pemegang menurut PP Nomor 24 tahun 1997.

E. Ruang Lingkup

Pembahasan mengenai permasalahan skripsi ini, dibatasi pada proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dan kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah bagi pemegang menurut PP Nomor 24 tahun 1997.

F. Metode Penulisan

1. Pendekatan Penulisan

Pembahasan masalah dalam skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dalam arti dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang undangan yang berlaku yang berhubungan dengan permasalahan di samping itu juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi penunjang.

2. Bahan dan Sumber Bahan

Bahan yang digunakan dalam penelitian terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum megnikat, berupa pembukaan UUD 1945, Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian (UUPA), PP Nomor 24 tahun 1997 tentang perubahan atas PP Nomor 10 tahun 1961 tentang PendaftaranTanah yang berkaitan dengan permasalahan.

- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang dipergunakan sebagai penjelasan bahan hukum primer terdiri dari karya-karya ilmiah, artikel-artikel dari media massa baik cetak maupun elektronik serta bahan-bahan lain yang berhubungan dengan permasalahan.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder meliputi jurnal ilmu hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus hukum yang berkaitan dengan permasalahan.

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan dan informasi sebagai penunjang diperoleh dengan melakukan wawancara pada petugas di instansi pertanahan kota Palembang.

3. Analisis Bahan

Bahan hukum dan informasi sebagai penunjang yang diperoleh dianalisis dengan metode kualitatif secara deskriptif, dalam arti diuraikan dan dihubungkan secara sistematis dalam bentuk kata-kata untuk menarik kesimpulan yang menggambarkan jawaban permasalahan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukuman Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Aslan Noor, 2006, *Konsep Hak Milik Atas Tanah bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- A.P. Parlindungan. 1998. *Komentor atas Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- , 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997)*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- , 2003. *Tanya jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004. *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

PERUNDANG UNDANGAN

- Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.