

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIFIKAT
PENGANTI HAK ATAS TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahannya Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

INDAH NOVITA SIMAMORA

NPM : 07 840 0194

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

M E D A N

2 0 1 1

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)4/8/23

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

I. PENYAJI :

NAMA : INDAH NOVITA SIMAMORA
STAMBUK : 07.840.0194
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI:

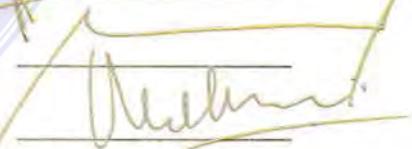
1. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH, MS.
JABATAN : PEMBIMBING I

TANDA TANGAN : 

2. NAMA : TAUFIK SIREGAR, SH.,MHum
JABATAN : PEMBIMBING II

TANDA TANGAN : 

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU :

JABATAN	NAMA	TANDA TANGAN
1. KETUA	SUHATRIZAL, SH, M.H	
2. SEKRETARIS	MUAZZUL, SH, M.Hum	
3. PENGUJI I	H. ABDUL MUIS, SH, MS.	
4. PENGUJI II	TAUFIK SIREGAR, SH.,MHum	

DIKETAHUI OLEH :

DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

KETUA BIDANG HUKUM
KEPERDATAAN FAK.HUKUM UMA


(Prof.H.SYAMSUL ARIFIN SH.,MH)


(ZAINI MUNAWIR SH.,MHum)

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	3
B. Alasan Pemilihan Judul.....	4
C. Permasalahan	6
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Pembahasan	7
F. Metode Pengumpulan Data	8
G. Sistematika penulisan.....	8
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN HAK- HAK ATAS TANAH DI INDONESIA.....	11
A. Pengertian Perjanjian	11
B. Syarat Sahnya Perjanjian	17
C. Pengertian Tanah.....	26
D. Hak-Hak Perseorangan Atas Tanah	27
E. Jenis-Jenis Hak Tanah yang dapat didaftarkan.	44

BAB III.	PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MENURUT UU YANG BERLAKU.	47
A.	Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	47
B.	Pendaftaran Hak Atas Tanah belum bersertifikat	55
C.	Pendaftaran Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat	58
D.	Pejabat yang berwenang mendaftar.	59
BAB IV.	PEMILIKAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH.....	61
A.	Pelaksanaan Pengajuan Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah.....	61
B.	Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah	64
C.	Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah.	68
BAB V.	KESIMPULAN DAN SARAN.....	74
A.	Kesimpulan	74
B.	Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
2. Tanah hak pengelolaan.
3. Hak milik atas satuan rumah susun.
4. Hak Tanggungan.
5. Tanah negara.

Dengan adanya kewajiban untuk mendaftarkan tanah tersebut, maka terhadap tanah yang di atasnya berlaku hak-hak tertentu juga diwajibkan untuk didaftarkan agar diperoleh sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak. Pasal-pasal yang mengatur tentang dasar hukum pendaftaran hak atas tanah terdapat pada Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) UUPA. Sedangkan untuk ketentuan selanjutnya atau peraturan pelaksanaannya tentang pendaftaran ini diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian dicabut dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Keberadaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tersebut dilatar belakangi oleh kesadaran semakin pentingnya peran tanah dalam pembapembangunan yang semakin memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang

pertanahan. Secara normatif kepastian hukum tersebut memerlukan tersedianya seperangkat peraturan perundang-undangan yang secara optimal mampu mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah dan mampu melindungi kepentingan dan kepemilikan hak atas tanah pemegang hak dan mampu menyediakan solusi apabila suatu saat timbul suatu masalah yang berkaitan dengan tanahnya. Secara empiris keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia yang baik dalam kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Maka perlulah diperhatikan segala hal yang berkaitan dengan pembuktian hak atas tanah agar tidak menimbulkan persengketaan antara pemilik hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Sehingga perlu diperhatikan segala pengaturan hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dan bagaimana penyelesaiannya apabila suatu saat hal tersebut menimbulkan sengketa. Karena tanah mempunyai nilai ekonomis yang tentunya tidak sedikit kerugiannya apabila timbul sengketa.

Pada perkembangan jaman yang semakin canggih ini banyak sekali tindakan yang menyimpang dari koridor hukum di berbagai bidang termasuk juga bisang pertanahan. Maka apabila suatu sertifikat mengalami kerusakan atau musnah maka seyogianya pemilik sertifikat secepatnya mengurus di Kantor Pertanahan setempat untuk didapatkan sertifikat pengganti hak atas tanah yang hilang atau rusak tersebut yang nantinya sertifikat pengganti hak atas tanah tersebut berkedudukan sama dengan sertifikat asli hak atas tanah. Namun terkadang terjadi pula permasalahan yang

berkaitan dengan kepemilikan sertifikat pengganti khususnya di Kantor Pertanahan setempat.

Dari berbagai macam permasalahan yang terjadi di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Medan terdapat pula permasalahan tentang permintaan dan perlindungan hukum terhadap penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah yang disebabkan oleh beberapa sebab. Sertifikat hak atas tanah yang mengalami kerusakan bentuk fisik yang disebabkan karena kerusakan yang tidak disengaja akibat bencana alam ataupun dirusak oleh binatang pemakai kertas. Sehingga sertifikat hak atas tanah tersebut harus diperbaiki karena dengan rusaknya bentuk fisik sertifikat yang disebabkan oleh binatang mengakibatkan tidak berlakunya sertifikat tersebut. Hal itu sangatlah merugikan pemilik hak atas tanah. Sertifikat asli yang dimiliki pemilik tanah yang telah hilang haruslah sesegera mungkin melaporkan kehilangan tersebut ke kantor kepolisian dan memohonkan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah tersebut.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Skripsi penulis ini berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan”.

Sebelum membahas judul tersebut maka berikut ini akan diberikan pengertian judul yaitu:

- Perlindungan adalah perbuatan melindungi yang bertujuan untuk menolong seseorang¹
- Hukum adalah suatu peraturan yang sebanyak mungkin harus dipertahankan oleh pihak atasan dan yang biasanya diberi sanksi jika itu tidak dijalankan.²
- Terhadap berarti tentang yang berkenaan dengan penegasan kalimat.³
- Kepemilikan adalah sesuatu hal yang dimiliki dan di bawah penguasaan.
- Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah adalah suatu tanda hitam di atas putih tentang sertifikat pengganti sebagai alat bukti kepemilikan hak.
- Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan adalah sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas maka dengan demikian pembahasan skripsi ini adalah sekitar pelaksanaan pemberian sertifikat pengganti dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegangnya dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

B. Alasan Pemilihan Judul.

Adapun penulis mengambil judul sebagaimana tersebut di atas karena akhir-akhir ini masalah-masalah yang terjadi dibidang pertanahan semakin lama semakin meningkat, termasuk didalamnya persengketaan tentang kepemilikan hak atas tanah.

¹ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hal. 1078.

² H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata I*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1988, hal. 1.

³ W.J.S. Poerwadarminta, *Op.Cit*, hal. 337.

Keadaan ini mudah dipahami karena pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia kian hari kian maju pesat sehingga kebutuhan akan hak atas tanah juga semakin bertambah.

Kehidupan masyarakat Indonesia sebagian besar adalah bertani. Dalam kondisi masyarakat yang masih bercorak Agraris ini maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang teramat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam menata kehidupan masyarakat yang bersifat Agraris tersebut sangat diperlukan peraturan-peraturan ke-Agrariaan yang dapat diterima oleh semua lapisan masyarakat. Dahulunya Hukum Agraria yang berlaku adalah sebagian besar hukum-hukum yang tersusun berdasarkan kemauan/tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan.

Keadaan ini tentu saja sangat bertentangan dengan cita-cita Hukum Nasional terutama bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara Indonesia dalam menjalankan kegiatan pembangunan. Oleh karena itu unifikasi Hukum agraria Nasional sangat diperlukan sekali demi untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh penduduk Indonesia di bidang pertanian.

Dengan dikeluarkannya UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA telah diupayakan agar terciptanya kepastian hukum dibidang Pertanian. Hal nyata untuk menciptakan adanya kepastian hukum di bidang Pertanian ialah dengan dilaksanakannya kegiatan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah sebagai ujung tombak dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah dengan tiada henti-hentinya selalu berusaha untuk menghimbau agar warga masyarakat yang memiliki hak atas tanah segera mendaftarkan hak-haknya tersebut.

Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia kembali diperhatikan setelah keluarnya Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi merupakan alasan yang menarik dihubungkan dengan pembahasan di atas bagaimana keberadaan suatu sertifikat pengganti dan pelaksanaan perlindungan hukum kepada pemegangnya.

C. Permasalahan

Permasalahan adalah suatu problem yang harus dipecahkan. Demikian juga dengan pembahasan skripsi ini memiliki latar belakang permasalahan, sehingga pelaksanaan pembahasan akan dapat lebih diarahkan.

Permasalahan yang diuraikan di dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan permohonan sertifikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan?

D. Hipotesa

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara atas permasalahan yang diajukan.

“Sebelum permasalahan-permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hypotesa, karena hypotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian”.⁴

Jadi hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan-pembahasan berikutnya. Dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis dalam skripsi ini adalah :

1. Pelaksanaan permohonan sertifikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan diajukan oleh pihak yang ingin mengganti sertifikatnya dengan melampirkan persyaratan tertentu.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan adalah dengan menjadikan sertifikat pengganti tersebut sebagai alas hak yang pasti.

E. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan pembahasan ini adalah :

1. Untuk mengetahui sejauhmanakah hukum perjanjian telah mempengaruhi minat masyarakat untuk mensertifikatkan tanah hak miliknya.
2. Untuk mengetahui apakah yang menjadi kendala masyarakat di dalam melakukan pensertifikatan atas sebidang tanah hak miliknya.

⁴ Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990, hal. 3.

3. Melalui pembahasan ini penulis ingin melengkapi tugas sebagai mahasiswa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Keperdataan.

F. Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah berusaha sedaya upaya untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan pembahasan skripsi ini, dimana dalam hal ini digunakan dua metode penelitian yaitu :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Disini penulis melakukan penelitian dengan cara mempelajari bahan-bahan bacaan yang ada, baik itu karangan-karangan ilmiah maupun beberapa literatur-literatur yang mendukung penulisan dan pembahasan skripsi penulis ini.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Dalam penyempurnaan penelitian penulis melakukan penelitian secara langsung di Kantor Pertanahan Kota Medan, baik itu dilakukan dengan pengamatan secara langsung tentang tata cara kerja instansi tersebut maupun mengadakan wawancara kepada pihak-pihak yang berwenang memberikan informasi sehubungan data yang diperlukan penulis.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam pembahasan skripsi ini disusun penulis sedemikian rupa, yang memuat 5 (lima) buah bab dan masing-masing bab mempunyai

beberapa sub bab, antara lain dapat disebutkan sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan ini akan dibahas hal-hal yang umum dalam sebuah tulisan ilmiah yaitu : Penegasan dan Pengertian Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN HAK-HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

Dalam kaitan ini yang akan dibahas adalah tentang : Pengertian Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Pengertian Tanah, Hak-Hak Perseorangan Atas Tanah serta Jenis-Jenis Hak Tanah yang dapat didaftarkan.

BAB III. PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MENURUT UU YANG BERLAKU.

Dalam bab yang ketiga ini akan diuraikan tentang : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah, pendaftaran Hak Atas Tanah belum bersertifikat, Pendaftaran Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat serta Pejabat yang berwenang mendaftarkan.

BAB IV. PEMILIKAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH

Yang diuraikan dalam pembahasan ini adalah tentang : Pelaksanaan Pengajuan Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah serta Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah.

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab yang terakhir ini penulis akan memberikan Kesimpulan dan juga Saran-Saran.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN HAK-HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

A. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.

Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁵

R. Wirjono Prodjodikoro, mendefinisikan “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.⁶

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1994, hal. 1

⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991, hal. 9.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa “definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas”.⁷

Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian “suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya”.⁸

Dari pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

Kalau demikian, perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/ *rechtbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh

⁷ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 65.

⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, hal. 6.

karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya tindakan hukum/*rechtshandeling*.⁹ Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Jadi satu pihak memperoleh hak/*recht* dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/*plicht* menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbintenis*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.

⁹ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 6.

Karakter hukum kekayaan/harta benda ini bukan hanya terdapat dalam hukum perjanjian. Malahan dalam hubungan keluarga, hukum kekayaan mempunyai karakter yang paling mutlak.¹⁰

Akan tetapi seperti yang telah pernah disinggung di atas, karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. *Vermogenrecht*/hukum kekayaan yang bersifat pribadi dalam perjanjian/verbintenis baru bisa tercipta apabila ada tindakan hukum/*rechthandeling*.

Sekalipun yang menjadi objek atau *vorwerp* itu merupakan benda, namun hukum perjanjian hanya mengatur dan mempermasalahkan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara pribadi tertentu (*bepaalde persoon*).

Selanjutnya dapat dilihat perbedaan antara hukum benda/*zakenrecht* dengan hukum perjanjian.

- a. Hak kebendaan melekat pada benda dimana saja benda itu berada, jadi mempunyai *droit de suite*.
- b. Semua orang secara umum terikat oleh suatu kewajiban untuk menghormati hak seseorang atas benda tadi, *in violable et sacre*.
- c. Si empunya hak atas benda, dapat melakukan segala tindakan sesukanya atas benda tersebut.

Kalau hukum kebendaan bersifat hak yang absolut, hukum kebendaan dalam perjanjian adalah bersifat “ hak relatif “/*relatief recht*. Dia hanya mengatur

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 14.

hubungan antara pribadi tertentu. *Bepaalde persoon*, bukan terhadap semua orang pemenuhan prestasi dapat dimintanya. Hanya kepada orang yang telah melibatkan diri padanya berdasar suatu tindakan hukum. Jadi hubungan hukum / *recht berrekking* dalam perjanjian hanya berkekuatan hukum antara orang-orang tertentu saja.¹¹

Hanya saja dalam hal ini perlu diingatkan, bahwa gambaran tentang pengertian hukum benda yang diatur dalam BW dalam Buku II, yang menganggap hak kebendaan itu "*inviolable et sacre*" dan memiliki *droit de suite*, tidak mempunyai daya hukum lagi. Sebab dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan asas unifikasi hukum pertanahan, Buku II BW tidak dinyatakan berlaku lagi.

Terutama mengenai hubungan tanah dengan seseorang, tidak lagi ditekankan pada faktor hak. Tetapi dititik beratkan pada segi penggunaan dan fungsi sosial tanah, agar selaras dengan maksud dan jiwa pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.

Seperti telah dikemukakan di atas, pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada *persoon* tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum.

Akan tetapi ada beberapa pengecualian:

- a. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (*bepaalde persoon*), *verbintenis* bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
- b. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat

¹¹ *Ibid*, hal. 16.

dikonkritisasi sebagai *verbinten*. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada Waterkraan Arrest (H.R. 10 Juni 1910).

Verbinten/perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur menyelesaikan pelaksanaan kewajiban/prestasi yang mereka perjanjikan. Apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada Pengadilan untuk melaksanakan sanksi, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa. Akan tetapi tidak seluruhnya *verbinten* mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.

Pengecualian terdapat misalnya pada *natuurlijke verbinten*. Dalam hal ini perjanjian tersebut bersifat tanpa hak memaksa. Jadi *natuurlijk verbinten* adalah perjanjian tanpa mempunyai kekuatan memaksa. Dengan demikian, perjanjian dapat dibedakan antara:

- a. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (*zonder rechtwerking*).

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

- b. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna seperti *natuurlijke verbinten*.

Ketidak sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas

keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk melaksanakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

- c. *Verbintenis* yang sempurna daya kekuatan hukumnya. Disini pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika ia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.

B. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, si pembeli menginginkan sesuatu barang si penjual.¹²

Sedangkan syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata yang terdiri dari :

- a. Syarat itikad baik,
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan,
- c. Syarat sesuai dengan kepatuhan,
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum,

Untuk syarat sah yang khusus yang dikemukakan oleh Munir Fuady terdiri dari :

- a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu,
- b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu,
- c. Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu,
- d. Syarat izin dari yang berwenang.¹³

Menurut Mariam Darus Badruzaman:

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan syarat subjektif, dan syarat objektif. dalam hal ini kita harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.¹⁴

Sedangkan Saliman menjelaskan tafsiran atas Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

¹² Subekti, *Op.Cit*, hal. 17.

¹³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 34.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 98.

- a. Syarat subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi :
- 1). Kecakapan untuk membuat kontrak (dewasa dan tidak sakit ingatan)
 - 2). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Syarat objektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum meliputi :
- 1). Suatu hal (objek) tertentu
 - 2). Sesuatu sebab yang halal (kausa).¹⁵

Perjanjian atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Perjanjian itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Misalnya karena ditodong, dipaksa atau karena kekeliruan mengenai suatu sifat dari pada benda yang diperjanjikan dan dapat pula karena penipuan. Pendek kata ada hal-hal yang luar biasa yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah memberikan perizinannya atau kata sepakatnya secara tidak bebas dengan akibat perizinan mana menjadi pincang tidak sempurna.¹⁶

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang

¹⁵ Abdul R. Saliman, et. al. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, 2004, hal. 12-13.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, *Ibid*, hal. 23.

yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada perjanjian dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa perjanjian yang telah diberikan itu adalah perjanjian yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat perjanjian atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Tentang halnya kekeliruan atau kesilapan undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan tersebut. Untuk itu penulis harus melihat pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan itu, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian itu. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan itu terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui atau seandainya orang itu tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjian itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau



paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya si penjual lukisan harus mengetahui bahwa si pembelinya mengira bahwa lukisan itu adalah buah tangan asli dari Basuki Abdullah dan ia memberikan pembeli itu dalam kesilapannya. Atau dalam hal penyanyi yang mengetahui bahwa sang Direktur Operasi itu secara silap telah mengadakan kontrak dengan penyanyi kesohor yang sama namanya¹⁷

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan diatas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya. Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya. Dalam hal penipuan inipun dapat pula diajukan sanksi atas dasar perbuatan melawan hukum atau sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup kalau seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian

¹⁷ *Ibid*, hal. 24.

kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini penulis kemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan :

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Sedangkan perihal ketidak cakapan pada umumnya itu disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan
- c. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan *curatele* atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut pasal 1330 KUH Perdata diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya.

Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Walau, demikian, melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat Edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam halnya perjanjian-perjanjian yang dibuat mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengadakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekwensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Maka demikianlah bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat

suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyapi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Pembatasan termaksud di atas itu kiranya sesuai apabila dipandang dari sudut tujuan hukum dalam masyarakat, yaitu mengejar ketertiban hukum dalam masyarakat, dimana seseorang yang membuat perjanjian itu pada dasarnya berarti juga mempertaruhkan harta kekayaannya. Maka adalah logis apabila orang-orang yang dapat berbuat itu adalah harus orang-orang yang sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya itu. Dimana kenyataan yang demikian itu tidaklah terdapat dalam arti orang-orang yang sungguh tidak ditaruh di bawah pengampuan atau orang-orang yang tidak sehat pikirannya, karena sebab-sebab lainnya ataupun pada diri orang-orang yang masih di bawah umur.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu. “Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (voidneiting)”.¹⁸

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu: “Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Selanjutnya beliau mengatakan dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya perjanjian itu”.¹⁹

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang.

“Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang”²¹

Sehubungan dengan perbedaan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian telah penulis kemukakan terlebih dahulu, yaitu syarat obyektif dan syarat subyektif,

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000, hal. 94.

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hal. 36.

maka apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dikatakan batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka terhadap perjanjian yang demikian itu salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut perjanjian yang telah dibuat menjadi batal.

Dengan perkataan lain, bahwa bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka dapat dituntut pembatalannya, sedangkan bila syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

C. Pengertian Tanah

Menarik pengertian hak atas tanah maka kita akan berkisar dari ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, hanya saja secara rinci pada ketentuan perundang-undangan tersebut tidak disebutkan pengertian tentang tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada pasal 1 nya hanya menyebutkan tentang Bumi, air dan ruang angkasa adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang juga diketahui sebagai suatu konsep pemahaman akan pengertian Wawasan Nusantara.

Perihal diberinya pengertian atas tanah dalam pembahasan tulisan ilmiah ini adalah penting dikarenakan dasar utama atau sebagai objek tulisan ini adalah tanah yang dihubungkan dengan perlakuan administrasi di atasnya yaitu berlaku dalam memberikan sertifikat.

Oleh salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A.P. Parlindungan,

mengatakan bahwa tanah mempunyai arti “Permukaan bumi”.²⁰

Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut. Hal ini diuraikan karena tanah sebagai objek diberikan sertifikat di atasnya tidak saja terbatas atas pengertian tanah yang sebenarnya tetapi juga mencakup air yang dapat dilihat dari kolam – kolam yang dimiliki seseorang ruang di atasnya dan apa yang menjadi isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut.

Pengertian yang diberikan oleh A.P. Parlindungan, di atas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu :

“Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang di atas sekali, daratan, air, dan tempat kelahiran serta lain sebagainya “. ²¹

Dengan uraian di atas maka dapatlah dimengerti perihal pengertian akan tanah ini yaitu bumi dalam arti permukaan bumi.

D. Hak-Hak Perseorangan Atas Tanah

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai

²⁰ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1988, hal. 68.

²¹ Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, Tanpa Tahun, hal. 490.

sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, Perdata dan Agraria.

1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat ini di Indonesia dapat kita lihat seperti : Hak pertuanan dari persekutuan desa.

Hak pertuanan ini, yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti desa di Jawa.²²

Hak ini oleh Van Vollenhoven disebut *beschikkingsrecht*.

Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku ke luar maksudnya warga luar masih ada kemungkinan untuk dapat mengenyam/menggarap tanah ulayat tersebut dengan izin persekutuan serta telah membayar uang pemasukan (*mesi*) dalam bahasa Jawa. Memang pada prinsipnya warga luar tidak boleh mengenyam/menggarap tanah ulayat itu, kecuali dengan cara yang baru disebut di atas.

Sedangkan berlaku ke dalam, persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersamaan sebagai kesatuan, hak ulayat dimaksud memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup di atasnya.

Yang menjadi objek hak ulayat ini adalah :

- a. Tanah (daratan).
- b. Air (perairan seperti misalnya kali, danau, pantai beserta perairannya).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).

²² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta, 1980, hal. 26.

d. Binatang yang hidup liar.²³

Hak-hak yang dapat diperoleh seseorang warga dari satu persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayatnya adalah :

a. Hak menebang kayu.

Setiap penduduk (warga) dapat menebang kayu di hutan-hutan dengan tidak meminta izin dan atau memberitahukan kepada yang berwajib, kayu mana akan dipergunakannya untuk kayu api atau perumahan.

b. Hak memungut hasil hutan.

Hasil hutan, seperti rotan, damar dan lain-lain dapat diperoleh oleh setiap warga dengan cara dan syarat, sebagaimana pada hak menebang kayu.

c. Hak mengembalakan ternak.

Setiap warga berhak melepaskan ternaknya, tidak saja di atas tanah mentah, tetapi juga di atas tanah-tanah yang telah diusahakan, umpamanya sawah, tetapi pada waktu sawah itu tidak ditanami atau pada waktu kosong. Apabila pemilik tidak mengizinkannya, maka dia harus membuat pagar di sekeliling sawah tersebut.

d. Hak memburu.

Dengan tidak memerlukan izin dan juga tidak harus membayar ganti kerugian, setiap warga dapat berburu dalam lingkungan tanah ulayat dari suatu persekutuan hukum.

Hak-hak tersebut di atas sebenarnya belum/bukan hak atas tanah, tetapi hak

²³ Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973, hal. 239.

yang dapat diperoleh atas binatang-binatang dan tanam-tanaman, yang hidup dan tumbuh liar di atas tanah ulayat. Jadi dalam hal ini untuk lebih jelas mengenai hak atas tanah yang dapat diperoleh seorang warga dari persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayat adalah dimulai dengan :

Hak-Hak Perorangan atas tanah :

a. Hak membuka tanah.

Untuk memperoleh hak ini pada umumnya diperlukan izin karena tanpa izin dari yang berwajib perbuatan itu melanggar hukum dan pekerjaan yang telah dimulai harus dihentikan. Pemberian izin biasanya hanya dengan lisan saja.

b. Hak memungut hasil.

Hak memungut hasil, satu hak perseorangan atas tanah. Hak ini mempunyai sifat sementara, dengan perkataan lain hanya dapat diperoleh untuk satu tahun panen.

Apabila di atas tanah ini terdapat pohon kelapa (atau lontar Bali) yang memperoleh hak memungut hasil tidak dapat memungut hasil dari pohon ini, karena dalam hukum adat hak atas pohon dipisahkan dari hak atas tanah, yang mempunyai hak atas pohon ialah yang menanamnya dan hak ini dapat sedemikian kuatnya sehingga menimbulkan hak atas tanah, di atas mana pohon itu ditanam. Jadi apabila sebidang tanah ditanami rapat dengan tanaman keras, pohon kelapa atau rambung umpamanya, maka hak atas pohon-pohon rambung/kelapa ini menimbulkan hak atas tanahnya, karena tanaman keras adalah satu tanda bekas dari pembukaan, yang masih memberi hasil.

c. Hak Wenang Pilih.

Hak ini ialah hak pertama terhadap tanah, hak seseorang warga untuk didahulukan dari yang lain mengusahakan, menguasai tanah. Haknya ini tidak dapat dipertahankan apabila dilewatkan dengan begitu saja waktu untuk menanam, karena seseorang warga yang lain dapat menuntut supaya tanah tersebut diusahakan terus atau diberikan kepada yang menuntut untuk diusahakannya.

d. Hak belengket atau hak wenang beli.

Hak seseorang untuk didahulukan dari orang lain mendapat kesempatan membeli tanah pertanian/perumahan dan empang dengan harga yang sama disebut hak belengket/hak wenang beli.

Hak ini diberikan kepada :

- 1) Sanak saudara untuk didahulukan dari yang bukan sanak saudara.
- 2) Teman sesama warga persekutuan dengan menyisihkan orang asing,
- 3) Pemilik tanah/empang yang berbatasan untuk diutamakan dari orang lain.

Jika yang tersebut di atas ini tidak ada yang berminat, barulah diberikan kepada orang lain untuk membelinya.

e. Hak milik.

Dengan meninggalkan cara mengusahakan tanah hanya untuk satu tahun panen saja (*wissel bouw*), sebagaimana pada hak memungut hasil, maka terjadilah pengusahaan tanah yang lebih kekal oleh seseorang warga atas tanah yang dapat disebut sebagai hak miliknya, jadi hak milik timbul apabila sebidang tanah diusahakan terus-menerus dan/atau ditanami dengan tanaman keras seluruhnya.

Menurut hukum adat, hak milik merupakan hak perseorangan atas tanah dan merupakan hak yang paling pokok. Sekalipun hak ini merupakan hak yang paling pokok, namun hak ini masih dapat dibatalkan apabila :

- 1) Tidak diusahakan terus, sehingga hapus lenyap segala bekas-bekas tanda-tanda usaha manusia, kembali menjadi belukar dengan melewati satu tingkatan dari cara menyatakan hak atas tanah.
- 2) Tidak ada lagi yang berhak atasnya, umpamanya apabila pemilik pergi meninggalkan daerah persekutuan hukum.
- 3) Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh persekutuan hukum.

f. Hak atas tanah perumahan.

Hak ini adalah hak setiap orang yang telah berumah tangga (kawin) atas sebidang tanah untuk perumahan, biasanya ini telah ditentukan pada suatu tempat tertentu. Dalam hal ini yang membutuhkannya harus meminta izin kepada Kepala Persekutuan. Sesudah itu harus membebaskan tanah dari segala beban, umpamanya membayar ganti kerugian untuk tanam-tanaman keras kepada pemiliknya.

g. Hak Atas Tanah Jabatan.

Selama dalam masa jabatannya seorang warga diberikan sebidang tanah, yaitu tanah jabatan. Dari tanah ini ia berhak dan dapat menarik keuntungan. Hak yang diterangkan di atas ini ialah hak yang diperoleh dengan mengadakan satu tindakan, perbuatan yang tegas, mengadakan ikatan dengan tanah, yang di dalam aslinya

dikuasai penuh oleh hak ulayat dari satu persekutuan hukum.

Transaksi tanah yang dilakukan berdasarkan hak atas tanah :

a. Gadai

Penyerahan tanah dengan perjanjian bahwa pemilik dapat memperoleh tanahnya kembali apabila uang yang dipinjam dalam jumlah yang serupa dikembalikan. Yang menerima gadai dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut bagaikan seorang pemilik, terkecuali menjual lepas, dan apabila pada suatu waktu juga memerlukan uang, maka tanah ini dapat digadaikannya lagi.

b. Jual lepas.

Menjual tanah kepada orang lain, dimana si pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada si pemilik tanah/penjual, sedangkan si pemilik menyerahkan haknya atas tanah yang dibeli.

c. Jual tahunan.

Penyerahan tanah dengan perjanjian, bahwa sesudah habis waktu yang ditentukan, yaitu sesudah beberapa tahun panen, tanah dimaksud kembali kepada pemilik tanpa ada sesuatu perbuatan hukum. Selama diserahkan maka yang memberikan uang dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut yaitu memungut hasil.

Transaksi - transaksi yang dilakukan dan memiliki hubungan dengan tanah :

a. Membela Tanah (Bola Pinang).

Pemilik tanah yang tidak berkesempatan untuk mengerjakan endiri tanahnya itu menyerahkan kepada orang lain untuk diusahakannya, dengan ketentuan bahwa hasil dari tanah tersebut dalam jumlah yang telah ditentukan terlebih dahulu harus

diserahkan kepada pemilik tanah, sedangkan sebagian lagi menjadi bagian dari orang yang mengerjakan tanah tersebut.

b. Hak sewa.

Apabila seseorang menempati atau mengusahakan tanah orang lain dengan pembayaran sejumlah uang kepada pemiliknya dan dalam tempo yang diperjanjikan terlebih dahulu. Perjanjian sewa ini dapat diputuskan bila masa waktu yang ditentukan sudah habis.

c. Hak Jaminan.

Hak jaminan ialah memberikan tanah sebagai jaminan atas uang yang dipinjam, hal mana harus diperbuat di muka yang berwajib. Hal ini tidak sama dengan gadai karena gadai tanahnya dikuasai oleh pembeli gadai sedangkan pada jaminan ini bendanya tetap dikuasai oleh pemiliknya, dan ia dituntut harus melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, bila ia tidak dapat melunasi hutangnya maka benda (tanah) jaminan dapat dirubah misalnya hak gadai ataupun jual lepas untuk pelunasannya.

d. Hak menumpang

Hak ini diperoleh seseorang untuk mendiami rumah yang ada di atas tanah orang lain, yang mana hak ini diperolehnya atas kemurahan hati dari si pemilik tanah/rumah. Jadi dalam hal ini si penumpang tidak perlu membayar sewa, tetapi yang menumpang harus memberikan bantuan sepenuhnya kepada si pemilik tanah.

Hak perseorangan :

a. Hak Pakai

Apabila seseorang warga persekutuan meninggalkan daerah tempat tinggalnya buat sementara, maka ia dapat memberikan kepada sanak saudaranya ataupun teman sekampung untuk mengusahakan dan menjaga tanahnya selama ia bepergian. Hak yang memperoleh izin untuk mengusahakan tanah tersebut disebut hak pakai.

b. Grant Sultan.

Grant Sultan adalah suatu hak yang diberikan oleh Sultan kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja/kerabat sultan untuk mengusahakan tanah, hak ini akan hapus bila yang memohon/meminta tidak menguasainya lagi.

c. Grant Controleur.

Grant Controleur ini hanya diberikan kepada :

- 1) Orang yang tunduk kepada KUH Perdata,
- 2) Orang Indonesia rakyat Gouverment.

Sebenarnya Grent Contreleur hampir sama dengan Grant Sultan hanya yang memberikan dan pendaftarannya di Kantor Contrloleur.

d. Grand Deli Mij.

Sehubungan yang disebut di atas mengenai Grant Controleur diterangkan juga satu jenis hak atas tanah yang hanya terdapat di lingkungan kota Medan yang disebut

Grand Deli Mij.²⁴

Dari kata pemberian tidak dapat diketahui hak apa yang diberikan Deli Mij, semula disangka bahwa Deli Mij akan melimpahkan sebagian dari hak yang diperoleh : Grand Controleur. Tetapi kemudian disebut pergantian sewa-menyewa.²⁵

Kalau kita perhatikan dari tiga jenis Grant di atas, bahwa Grant Sultan itu adalah :

- Suatu hak yang diberikan oleh Sultan,
- Kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja.
- Hak untuk mengusahakan tanah.

Perbedaan antara Grant Sultan dengan Grant Controleur adalah :

- Grant Controleur ini diberikan kepada orang yang tunduk kepada KUH Perdata, dan kepada rakyat Indonesia (orang Government), serta pendaftaran di Kantor Controleur.
- Sedangkan hak yang diberikan dalam Grant Sultan adalah sama dengan hak yang diberikan dalam Grant Controleur dan hanya sebagian saja yang mengeluarkannya adalah sultan sebagai pemegang kekuasaan.

Grant sultan dan Grant Controleur ini membedakannya dengan Grant Deli Mij adalah :

- Grand Deli Mij hanya terdapat di lingkungan kota Medan,

²⁴ Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Usu, Medan, 1985, hal. 16.

²⁵ Ibid, hal. 67.

- Dan tidak jelas apa yang diberikan Deli Mij.

2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Dengan keluarnya UUPA No. 5 Tahun 1960, ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan hipotik, dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Jadi jelasnya bahwa hak-hak atas tanah yang diatur dalam KUH Perdata tidak berlaku lagi setelah keluarnya UUPA No. 5 tahun 1960.

Namun demikian untuk melihat perbandingan pengaturan hak-hak atas tanah itu, maka penulis merasa perlu menguraikan selayang pandang hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata, terutama mengenai hak milik.

a. Hak Milik (Hak Eigendom).

Pasal 570 KUH perdata menentukan, bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Pasal 570 KUH Perdata ini menggambarkan hak eigendom sebagai suatu hak milik yang mempunyai dua unsur :

- 1) Hak untuk menikmati sepenuhnya kegunaan dari sesuatu kebendaan itu,
- 2) Hak untuk menguasai barang itu secara seluas-luasnya, seperti menjual, menukar, dan lain sebagainya.

Namun walaupun demikian dalam memperlakukan hak ini, undang-undang masih menentukan pembatasan, dimana hak ini masih mungkin dicabut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang, tetapi harus dengan memberi ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah yang haknya tersebut dicabut.

b. Hak Servitut (pengabdian pekarangan).

Pengabdian pekarangan ini adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain (Pasal 674 KUH Perdata).

c. Hak Opstal.

Hak opstal ialah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanam-tanaman di atas pekarangan orang lain (Pasal 711 KUH Perdata). Hak opstal ini lazim juga disebut hak numpang karang, hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.

d. Hak erpacht.

Hak erpacht ini adalah hak usaha /hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang kepada pemilik tanah selaku pengakuan hak eigendom pemilik itu (Pasal 720 KUH Perdata).

e. Hak Memungut Hasil.

Hak memungut hasil ini adalah hak kebendaan dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya (Pasal 756 KUH Perdata).

f. Hak Pakai dan Hak mendiami.

Hak pakai dapat kita lihat di dalam Pasal 818 KUH Perdata, dikatakan bahwa hak pakai adalah suatu hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya dan mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.

Melihat uraian di atas nyata bahwa hanyalah si pemakai sendiri beserta keluarganya yang mempunyai hak untuk menikmati hasil dari bendanya, sedangkan orang lain sama sekali tidak boleh turut memungut hasilnya.

Sebagai kewajiban-kewajiban si pemakai hak disebutkan oleh Pasal 819 KUH Perdata adalah seperti berikut :

- 1) Mengadakan jaminan memakai barang sebaik-baiknya,
- 2) Membuat catatan adanya barang-barang yang dipakai,
- 3) Memelihara barangnya seperti seorang kepala rumah tangga yang baik (als goed huisvader).
- 4) Mengembalikan barangnya itu pada waktu berakhirnya hak memakai.

g. Bunga Tanah.

Yang dinamakan bunga tanah ialah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan

uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga, tatkala itu dijual atau dihibahkannya (Pasal 737 KUH Perdata).

h. Hak Hypotheek (Hipotik).

Hak hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu (Pasal 1162 KUH Perdata).

3. Hak Atas Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA.

Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata " terkuat " dan " terpenuh " itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila

kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak tata tanah, baik tanah pertanahan maupun tanah bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya.

Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.

Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate,

pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya.

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus selama masih diperlukan.

Dalam pembahasan ini selanjutnya perlu juga dilakukan pembahasan tentang azas horizontal atau vertikal yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Hukum adat mengenal pemisahan horizontal sejalan dengan hukum adat, maka UUPA juga mengenal pemisahan horizontal tersebut.

“Sebagai akibat dari azas horizontal maka suatu hak atas tanah tidak dengan sendiri meliputi benda-benda yang ada di atasnya, berarti jika hak atas tanah tersebut dibebani dengan hak ajaminan, maka benda – benda di atas tanah tidak dibebani”²⁶.

Di dalam ketentuan-ketentuan UUPA tentang cara memperoleh hak milik tidak terdapat aturan tentang accessie vertikal. Kesan yang diperoleh dari keadaan ini ialah bahwa UUPA sama sekali tidak menganut azas accessie vertikal.

Surat Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 8 Pebruari 1964 Unda 9/1/14 menginstruksikan kepada PPAT untuk jangan membuat akta pemindahan hak atas tanah tanpa sekaligus mengalihkan hak bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Para notaris tidak dibenarkan membuat akta pemindahan hak atas bangunan tanpa disertai pemindahan hak atas tanahnya.

Surat edaran Departemen Agraria tanggal 10 Desember 1966 No.

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 67.

DPH/364/43/66 yang ditujukan kepada Inspeksi Agraria Sumatera Utara di Medan menyebutkan bahwa sepanjang mengenai tanah yang belum mendapat sertifikat tanah dapat dilakukan ajual beli rumah tanpa tanah.

Dari kedua surat ini dapat disimpulkan bahwa Pemerintah di dalam praktek tetap melihat masih diperlukan akses vertikal untuk hak atas tanah yang bersertifikat, sedangkan untuk hak atas tanah yang tidak bersertifikat dapat dilakukan pemisahan horizontal itu.

E. Jenis-Jenis Hak Tanah yang dapat didaftarkan

Di dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara jelas diterangkan bahwa yang menjadi obyek pendaftaran tanah tersebut adalah :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun,
5. Hak tanggungan
6. Tanah negara.

Jenis-jenis hak atas tanah tersebut di atas dalam tindakan selanjutnya perlu dilakukan pembuktian yang meliputi :

1. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan :
 - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang

- bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak miliki kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
2. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
 3. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
 4. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
 5. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

Keberadaan kebenaran hak atas tanah yang akan didaftarkan sangat penting sekali sehingga pembuktian tidak hanya dilakukan dengan bukti surat semata tetapi juga dilakukan penelitian dan pengumpulan data yuridis mengenai sebidang tanah yang akan didaftarkan tersebut, apakah nyata-nyata memang dikuasai oleh si termohon.



BAB III

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MENURUT UU YANG BERLAKU

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁷

Telah sedikit disinggung dalam latar belakang bahwa tanah merupakan aset yang sangat berharga dan penting pada saat sekarang ini. Banyak manfaat sekaligus permasalahan yang timbul dari kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengantisipasi segala bentuk perselisihan yang mungkin terjadi, maka oleh Undang-Undang pemilik hak wajib mendaftarkan tanah yang menjadi haknya, agar tidak terjadi sesuatu yang merugikan di kemudian hari, sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal.520.

atas satuan rumah susun wajib didaftarkan”.

Dengan demikian hak atas suatu bidang tanah harus didaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat di mana tanah itu berada. Hal ini merupakan kewajiban dari pemilik hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah, juga untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi : “Pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Sehingga dengan mendaftarkan kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut maka pemiliknya mempunyai kepastian, kekuatan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum tentang kedudukan dan status tanah agar tidak terjadi sengketa dan kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria.

UUPA memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tujuan UUPA adalah menjamin kepastian hukum dan untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan

Peraturan Pemerintah”.

Pasal 19 ayat (1) tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Artinya bahwa undang-undang telah memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah, yaitu: “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan 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 surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk

pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut :²⁸

1. Memberikan Kepastian Obyek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).

Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapayang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan

²⁸ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 21.

diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada hak-hak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah

3. Memberikan Kepastian subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.²⁹

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Azas Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

²⁹ Ibid, hal. 23.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Asas mutakhir, dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan yang terjadi di kemudian hari.

Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Asas terbuka, dimaksud bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar setiap saat.

Didalam pendaftaran tanah dikenal dua (2) macam stelsel pendaftaran tanah yaitu :

1. Sistem Negatip

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk. Sistem negatip ini digunakan di negara belanda, Hindia belanda, negara bagian Amerika serikat dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatip dengan positif maka sistem negatip ini adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada sistem pendaftaran negatip ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah, walaupun ia beritikad

baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya

Jadi kelemahan dan stelsel ini adalah :

- Tidak memberikan kepastian pada buku tanah
- Peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

2. Sistem Positip

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Indonesia, Jerman, dan swiss, dalam sistem positip ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Disini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta

harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Peranan yang aktif pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.
- Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya
- Apa yang menjadi wewenang Pengadilan negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sedangkan sarjana lain A.P. Parlindungan dan Mariam Darus Badruzaman menambah satu sistem publikasi lagi yaitu :

3. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem torrens ini berasal dari nama atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkannya sertifikat hak kepada pemilik tanah dan sertifikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertifikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positif.

Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positif Murni karena data fisik di negara kita masih kacau apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat di dalam Pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan tata yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

B. Pendaftaran Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat

Terkadang sering terjadi di masyarakat tentang adanya seseorang yang mempunyai sebidang tanah tetapi tanah itu belum didaftarkan dan belum bersertifikat. Dan sementara itu kepentingannya telah mendesak yang mengharuskannya tanah tersebut dijual atau dialihkan kepada pihak lain. Dalam keadaan seperti ini perlu kiranya diambil langkah-langkah menurut hukum yang berlaku guna mengatasi persoalannya tersebut tanpa merugikan pihak lain yang menerima peralihan hak atas tanahnya itu. Namun yang pasti adalah bahwa tanah tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan sebagaimana mestinya.

Untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat / belum dibukukan yang masih berstatus bekas hak-hak Indonesia atau bekas hak milik adat, syarat-syarat yang harus dipenuhi guna penegasan konversi dan pendaftaran peralihan haknya adalah :

- a. Akta pemindahan hak yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT,
- b. Permohonan penegasan konversi dan pendaftaran dari yang bersangkutan,

- c. Tanda bukti haknya yaitu syarat pajak hasil bumi atau surat ketetapan Ipeda (sekarang PBB) yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1981. Apabila sebelum tanggal 24 September 1961 yaitu saat berlakunya PP No. 10 tahun 1961 terjadi pemindahan hak, maka selain surat jual beli hibah atau tukar menukar yang sah yaitu yang dibuat dan disaksikan oleh Kepala Desa setempat.
- d. Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang dikuatkan oleh camat :
- 1) Membenarkan surat atau surat-surat tanda bukti,
 - 2) Menerangkan apakah tanahnya perumahan atau tanah pertanian,
 - 3) Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu.
- Formulir dari surat-surat keterangan ini telah disediakan di Kantor Pos dan dapat dibeli bersama dengan akta pemindahan hak.
- e. Surat keterangan pendaftaran tanah yang menerangkan bahwa tanah yang dimohon belum bersertifikat atau sertifikat sementara.
- f. Tanda bukti biaya pendaftaran yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria sebelum dibuatnya akta pemindahan hak. Apabila biaya pendaftaran ini belum dipenuhi sebelum dibuatnya akta pemindahan hak, maka biaya ini dimintakan pada saat diajukannya permohonan penegasan konversi dan pendaftaran, yang dibayarkan dengan biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. Surat pernyataan dari yang mengalihkan hak bahwa tanah yang dialihkan tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan jaminan hutang piutang, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan Camat setempat.
- h. Surat pernyataan tanah-tanah yang telah dipunyai pemohon berikut isteri/suami

dan anaknya yang menjadi tanggungan pemohon.

- i. Izin pemindahan hak dari Kepala Kantor Agraria untuk tanah-tanah yang memerlukan izin pemindahan hak sebagaimana yang ditentukan dalam Permendagri No. Sk/59/DDA/1970.
- j. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sampai dengan tahun terakhir yang telah dilunasi.

Sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) PMA No. 2 Tahun 1962, Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan permohonan konversi dan pendaftaran dimaksud dalam Kantor Kepala Desa/Kelurahan dan kantor camat dimana tanah itu terletak selama dua bulan berturut-turut.

Selanjutnya, sesuai dengan PMA No. 6 Tahun 1965 maka terhadap hak atas tanah yang dimohon dilakukan pengukuran dan penetapan batas tanah, guna pembuatan gambar situasi yang dilampirkan pada sertifikat sementara.

Berdasarkan kelengkapan syarat-syarat diperlukan dan selama waktu pengumuman tidak ada pihak lain yang memajukan keberatan atas permohonan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pembukuan hak atas tanah tersebut dalam daftar buku dan dibuatkan sertifikat tanah yang bersangkutan dengan dilampirkan gambar situasi. Kemudian setelah buku tanah dan sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Pertanahan, maka sertifikat diserahkan kepada yang berhak

C. Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat

Mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat, hal ini kiranya tidak begitu menyulitkan, sebab hak atas tanah dimaksud telah mempunyai alat pembuktian yang kuat. Jadi prosedurnya tidak begitu rumit dan menyulitkan sebagaimana halnya dengan hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Adapun untuk hak atas tanah yang sudah bersertifikat persyaratan yang diharuskan guna melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah :

- a. Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang formulirnya sudah disediakan dan ditentukan bentuknya,
- b. Sertifikat tanah yang dimohon pendaftaran peralihan haknya,
- c. Tanda bukti pembayaran biaya-biaya pendaftaran dari Kantor Pertanahan yang dikeluarkan sebelum dibuatnya akta pemindahan hak. Bukti mana dimintakan pada saat diajukannya permohonan pendaftaran peralihan hak.
- d. Tanda bukti pembayaran PBB yang diketahui oleh Kepala Kelurahan atau Kepala Desa dimana tanah itu terletak.
- e. Surat pernyataan dari pihak yang mengalihkan hak, bahwa tanah yang dialihkan tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan jaminan atau tanggungan dalam utang piutang. Surat pernyataan ini diketahui oleh Kepala Desa atau Kepala Kelurahan setempat.
- f. Surat pernyataan tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon beserta isteri/suami dan anak-anak yang masih tanggungan pemohon.
- g. Izin pemindahan hak yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Izin

pemindahan hak ini hanya diperlukan untuk tanah-tanah yang memerlukan izin pemindahan hak sebagaimana ditentukan dalam permendagri No. Sk/59/DDA/1970 tentang penyederhanaan perizinan pemindahan hak atas tanah.

Dengan dasar permohonan pendaftaran peralihan hak dan kelengkapan syarat-syarat tersebut di atas, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pembukuan pada buku tanah yang dialihkan. Nama pemegang hak atas tanah dicantumkan dalam daftar nama dengan cara membuat kartu namanya. Setelah buku tanah berikut sertifikat tanah ditanda-tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka sertifikat diserahkan kembali kepada yang berhak.

D. Pejabat Yang Berwenang Mendaftar

Pada dasarnya yang berwenang untuk mendaftar Hak Atas Tanah (termasuk Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak pengelolaan dan hak tanggungan) adalah Kepala Kantor Pertanahan. Dan itupun Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkannya bilamana peralihan hak atas tanah tersebut telah dibuktikan melalui suatu akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian dapat juga dimengerti bahwa PPAT ikut juga berperan di dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selaku pelaksana pendaftaran peralihan hak atas tanah, PPAT diwajibkan secara (selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditanda-tanganinya akta) untuk menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Dan setelah akta beriktu

dokumen disampaikan maka untuk pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat pengganti yang diberikan oleh Kantor Pertanahan pada dasarnya menjamin keberadaan sertifikat pengganti hak atas tanah sama dengan sertifikat asli yang dimiliki pemegang hak atas tanah hal tersebut akan memberikan rasa aman bagi pemegang sertifikat hak atas tanah karena haknya telah diakui negara dan mencegah gangguan dari pihak yang berusaha merugikan pemilik hak.
2. Apabila terjadi sengketa tentang keberadaan sertifikat pengganti hak atas tanah maka penyelesaiannya dilakukan secara bertahap yaitu secara mediasi dengan mengedepankan peranan dari Kantor Pertanahan setempat. Tetapi apabila penyelesaian tersebut tidak memecahkan masalah maka prosesnya dapat diajukan ke lingkungan setempat.

B. Saran

1. Perlunya dilakukan suatu koordinasi antara instansi terkait seperti Kantor Pertanahan dan pemerintah daerah dalam melakukan sosialisasi terhadap pembebanan biaya sertifikasi hak atas tanah karena masalah utama masyarakat enggan untuk mensertifikatkan tanah adalah masalah dana atau biaya.

2. Sertifikat pengganti memiliki status yang sama dengan yang asli sehingga masyarakat tidak perlu ragu terhadap keberadaan sertifikat pengganti.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
- Abdul R. Saliman, et. al. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, 2004.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000.
- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1988.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007.
- H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata I*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1988.
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Ussu, Medan, 1985.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996.
- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- _____ , *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.

Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, Tanpa Tahun.

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1994.

Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973.

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta, 1980.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang-undang Pokok Agraria

PP No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

Perpres No. 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional