

**TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENGALIHAN SERTIPIKAT HAK
MILIK LEBIH DARI SATU NAMA YANG BERSENGKETA
(Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)**

SKRIPSI

OLEH :

ROBET ANDRES MARIHOT SILITONGA

NPM : 19.840.0194



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 6/11/23

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)6/11/23

**TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENGALIHAN SERTIPIKAT HAK
MILIK LEBIH DARI SATU NAMA YANG BERSENGKETA
(Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2023**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENGALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK LEBIH DARI SATU NAMA YANG BERSENGKETA (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)**

Nama : Robet Andres Marihot Silitonga

NPM : 198400194

Fakultas : Hukum

Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh :

Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

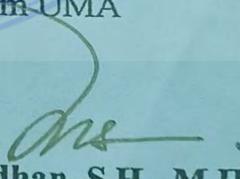

(Dr. H. Maswandi, S.H., M.Hum)


(Marsella, S.H., M.Kn)

Diketahui,

Ketua Fakultas Hukum UMA




(Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H)

Tanggal Lulus : 27 September 2023

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 19 Agustus 2023



Robet Andres Marihot Silitonga

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

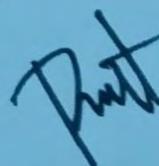
Nama : Robet Andres Marihot Silitonga
NPM : 198400194
Program Studi : Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENGALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK LEBIH DARI SATU NAMA YANG BERSENGKETA (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk paangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 17 Agustus 2023

Yang menyatakan



(Robet Andres Marihot Silitonga)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Robet Andres Marihot Silitonga

Tempat/ Tgl Lahir : Surabaya, 26 Maret 2000

Alamat : Jalan Banten Baru Gg.St.Thomas
No.14 Tanjung Gusta,
Kec.Sunggal, Kab.Deli Serdang
– Sumatera Utara

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Agama : Kristen Protestan

Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Erpan Silitonga, S.H

Ibu : Tiurmauli Pasaribu

Anak Ke : Dua dari Tiga Bersaudara

3. Pendidikan

2006-2011 SD Kemala Bhayangkari 10 Porong (Kelas 1-5)

2011-2012 SD Negeri 065854 Medan (Kelas 6) : **Lulus Tahun 2012**

2012-2015 SMP Negeri 18 Medan : **Lulus Tahun 2015**

2015-2018 SMA Negeri 12 Medan : **Lulus Tahun 2018**

Universitas Medan Area : **Lulus Tahun 2023**

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENGALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK LEBIH DARI SATU NAMA YANG BERSENGKETA (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)

OLEH :

ROBET ANDRES MARIHOT SILITONGA
NPM : 19.840.0194

Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui secara jelas tentang adanya sengketa pertanahan, mengetahui apa pentingnya upaya preventif dalam menanggulangi sengketa itu sendiri, serta untuk mengetahui jalur alternatif yang tepat dalam penyelesaian sengketa tanah.

Adapun permasalahan yang akan dibahas yaitu pengaturan tentang prosedur pengalihan, Faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa, dan prosedur pengalihan SHM lebih dari satu nama yang bersengketa di Kantor Pertanahan di Kota Medan Kota Medan.

Bahwa tujuan penulisan ini yaitu mengetahui pengaturan tentang prosedur pengalihan, faktor-faktor penyebab sengketa, dan dapat mengetahui prosedur pengalihan SHM di Kantor Pertanahan di Kota Medan Kota Medan. Adapun metode penelitian yang saya lakukan adalah *yuridis normatif*.

Dalam peralihan hukum biasanya terjadi karena adanya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Faktor-faktor penyebab terjadinya yaitu salah satu pihak dari nama yang ada di SHM tersebut tidak setuju atau tidak adanya kata sepakat untuk hal apapun yang dilakukan dalam SHM., Perlunya pengawasan dan penyuluhan hukum tentang prosedur mengenai pentingnya penguasaan kepemilikan hak atas tanah. Proses menyelesaikan diluar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win - win solution*”, menyelesaikan *koprehensif* dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.

Kata Kunci : Pengalihan Sertipikat Hak Milik; Sertipikat Hak Milik (SHM) Lebih Dari Satu Nama; Bersengketa; Kantor Pertanahan Kota Medan.

ABSTRACT

***THE JURIDICAL REVIEW OF THE PROCEDURE FOR TRANSFERRING
MORE THAN ONE DISPUTED NAME FREEHOLD TITLE***

(A Study at Land Office in Medan City)

BY:

ROBET ANDRES MARIHOT SILITONGA

REG. NUMBER: 198400194

This study aimed to determine the existence of land disputes, know the importance of preventive efforts in coping with them, and know the appropriate alternative way of resolving them.

The problem discussed was the regulation of transfer procedures, factors causing disputes, and the transfer procedure of more than one disputed name freehold title (SHM) at the Land Office in Medan City.

This writing purposed to know the regulations regarding transfer procedures, the factors that cause disputes, and the procedures for transferring Freehold Tittle (SHM) at the Land Office in Medan City. The research method used was normative juridical.

Legal transitions usually occur due to legal actions and legal events. The factors causing the occurrence were one of the parties of names in the Freehold Tittle did not agree nor had no agreement to whatever was done in the Freehold Tittle (SHM). Supervision and counseling of law were needed regarding procedures in the importance of controlling ownership of land rights. Then, the settling process out of court resulted in an agreement that was a "win-win solution"; the solving was comprehensively in togetherness and maintaining good relations.

Keywords: *Transfer of Freehold Title; More Than One Name Freehold Title (SHM); Dispute; Medan City Land Office.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan karuniaNya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik Lebih Dari Satu Nama Yang Bersengketa (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)”** disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan pendidikan Strata 1 (S-1) Ilmu Hukum pada Universitas Medan Area. Penulis juga banyak menerima bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung sebagai bantuan dan motivasi terhadap penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc., selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
3. Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
4. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H., selaku Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area;

5. Bapak Dr. H. Maswandi, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I Penulis;
6. Ibu Marsella S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II Penulis;
7. Ibu Ria Nurvika Ginting, S.H., M.Kn. selaku sekretaris seminar Penulis;
8. Ibu Bebbly Suryani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
9. Bapak Mhd. Ansor Lubis, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
10. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
11. Ibu Elsaria Tarigan, S.H. sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Medan yang telah menerima dan memfasilitasi penulis dalam melakukan wawancara;
12. Ibu Ade Irawati, S.H. sebagai Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Medan yang telah menerima dan membantu penulis untuk melakukan wawancara;
13. Para Staf Pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan dan rekan mahasiswa magang dari Fakultas Hukum USU yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan telah membantu penulis selama melaksanakan penelitian;
14. Kedua Orang Tua saya (E.Silitonga, S.H./T.br.Pasaribu) yang telah membimbing, menasehati, mensupport, mendukung serta membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini mulai dari doa hingga financial yang diberikan kepada kami ke 3 anaknya;

15. Kedua saudara saya yaitu kakak (Yuliana Lastinus Kesia Silitonga, S.Pd.) dan adik (Natalia Susi Susanti Silitonga, C.S.Pd.) saya yang telah terus mendukung saya dalam menyelesaikan tugas akhir saya;
16. Seluruh keluarga serta saudara saya yang telah memberikan support dan doanya;
17. Kepada pemilik NPM. 198.400.234 atau pemilik akun Instagram @imomogi_ atau pemilik nomor 0812 **** 3332 selaku kekasih penulis terimakasih telah berpartisipasi dalam mendukung serta bersama-sama menyelesaikan skripsi ini dengan sempurna dan telah mensupport serta mendoakan yang terbaik untuk penulis. Penulis berharap kedepannya sama-sama sukses dan berhasil menggapai cita-cita yang telah diinginkan;
18. Rekan-rekan Tim D.R.S Law Firm Indonesia terkhususnya Cabang Medan: Dosma Roha Sijabat, S.H., M.H., CLI., CPCLE., CLCLS., CP3LS., CPM; Harto Alfredo Siregar, S.H., C.FLS., CPM., CPLA; Andre Gustiranda Manullang, S.H., C.FLS., CME., CPLA; Indra Mangaratua Manurung, S.H; Rico Dekha Christiady Sihombing, S.H; Yael Argani Saragih, S.H., CPM; Jelita Asfi, S.H serta ke 6 (enam) cabang D.R.S Law Firm yang telah terus mendukung dan mensupport penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
19. Rekan-rekan Tim MSP Law Firm Medan telah terus mendukung dan mensupport penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
20. Ibu Novianty safitry sitohang, S.M. sebagai salah satu pegawai di Kantor Notaris di Kota Medan yang telah membantu dan menerima penulis untuk melakukan wawancara demi melengkapi hasil wawancara penulis di Kantor Pertanahan Kota Medan;

21. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Pengadilan Tinggi Medan beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Atas segala doa, perhatiannya dan dukungannya. penulis menyadari bahwa tugas akhir skripsi ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat untuk kalangan pendidikan maupun masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Medan, 11 Juli 2023
Penulis

Robet Andres Marihot Silitonga
198400194

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	i
ABSTRACT	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG.....	1
1.2 RUMUSAN MASALAH.....	15
1.3 TUJUAN PENELITIAN.....	15
1.4 MANFAAT PENELITIAN	16
1.5 KEASLIAN PENELITIAN	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
2.1 Tinjauan Terhadap Pengalihan Sertipikat Hak Milik	18
2.1.1 Pengertian Pengalihan.....	18
2.1.2 Bentuk-Bentuk Pengalihan Hak.....	20
2.1.3 Akibat Hukum dari Pengalihan Hak.....	23
2.1.4 Pengertian Sertipikat.....	25
2.1.5 Macam-Macam Sertipikat.....	26
2.1.6 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak.....	26
2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Milik	27
2.2.1 Pengertian Hak Milik.....	27
2.2.2 Subyek Hak Milik.....	28
2.2.3 Peralihan Hak Milik.....	31
2.3 Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	32
2.3.1 Pengertian Sengketa.....	32
2.3.2 Penyebab Sengketa	33
2.3.3 Penyelesaian Sengketa Pertanahan	34
BAB III METODE PENELITIAN	45
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian.....	45
3.1.1 Waktu Penelitian.....	45
3.1.2 Tempat Penelitian	45

3.2 Metodologi Penelitian	46
3.2.1 Jenis Penelitian.....	46
3.2.2 Sifat Penelitian	46
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	47
3.2.4 Analisis Data.....	48
BAB IV PEMBAHASAN.....	49
4.1 Pengaturan Tentang Pengalihan Sertipikat Hak Milik di Indonesia	49
4.1.1 Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.....	50
4.1.2 Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah	50
4.1.3 Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang.....	51
4.1.4 Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli.....	52
4.2 Faktor-Faktor Penyebab Terbentuk Dan Timbulnya Sengketa Lebih Dari Satu Nama Sebagai Pemilik Tanah Pada Sertipikat Hak Milik	54
4.2.1 Faktor yang disebabkan oleh penguasaan sepihak.....	55
4.2.2 Faktor yang disebabkan kepentingan membuka usaha.....	56
4.2.3 Faktor yang disebabkan pembayaran hutang/kredit.....	57
4.3 Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik (SHM) Lebih Dari Satu Nama di Kantor Pertanahan di Kota Medan Kota Medan	60
4.3.1 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.....	63
4.3.2 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	65
4.3.3 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah.....	68
4.3.4 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang	72
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	79
5.1 SIMPULAN.....	79
5.2 SARAN	80
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN.....	85

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Berbicara mengenai tanah, hal ini tidak terlepas dan erat kaitannya dengan hajat hidup orang banyak. Tanah merupakan sumber kehidupan dan merupakan harta kekayaan yang mempunyai nilai tinggi. Tanah juga merupakan sumber daya alam yang terpenting sekarang ini, disaat populasi manusia terus meningkat sementara luasnya tetap dan tidak bertambah.¹ Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan mendasar dari manusia. Manusia yang melakukan segala aktivitasnya di atas tanah dan merupakan sesuatu yang tidak terpisahkan antara manusia dan tanah selama manusia itu hidup sampai dengan meninggal.²

Saya mengangkat judul ini dikarenakan cukup menarik dimana ada 9 (sembilan) orang yang berstatus sebagai ahli waris sebidang tanah beserta bangunan dengan nomor Sertipikat Hak Milik 00730 dimana nama mereka 9 (sembilan) terlampir dalam satu (1) Sertipikat dan dikemudian hari mereka berselisih paham dan terjadi sengketa pada tanah dan bangunan tersebut, Awalnya tanah dan bangunan yang dimaksud dalam SHM 730 tersebut adalah hak dan kepunyaan Almarhum orang tua dari Armaya Lestari, dkk, setelah orang tua dari Armaya Lestari, dkk tersebut meninggal maka ahli waris sepakat untuk meningkatkan hak tanah dan bangunan tersebut menjadi sertipikat hak milik atas nama semua ahli waris, sehingga pada akhirnya terbitlah SHM 730 tersebut ke semua nama ahli

¹ A.P.Parlindungan, *Pedoman Pelaksana UUPA dan Tatacara PPAT*,(Bandung: Alumni Bandung, 1987), Hal. 51.

² Helena Sumiati, Ardiansah, dkk. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia*. Yustisia Merdeka : Jurnal Ilmiah Hukum, Hal. 35

waris. Setelah Sertipikat atas nama ahli waris tersebut terbit dan telah dikeluarkan BPN, maka dibentuklah kesepakatan-kesepakatan yang akan dilakukan atas sertipikat tersebut. Pertama, semua ahli waris ingin menjual tanah dan bangunan atas sertipikat tersebut kepada orang lain dan melakukan pembagian secara merata kepada semua ahli waris, dengan ketentuan semua pengeluaran yang terjadi atas jual beli yang akan terjadi nanti akan menjadi tanggung jawab semua ahli waris dengan pembagian biaya dan pengeluaran yang sama rata. Kedua, semua ahli waris bersedia memberi kuasa kepada Armaya Lestari untuk mewakili para ahli waris dalam bertindak melakukan penjualan maupun hal-hal yang diperlukan dalam sertipikat tersebut.

Namun atas ketentuan-ketentuan yang sudah disepakati tersebut sebelumnya, timbullah perselisihan, permasalahan dan perbedaan pendapat diantara ahli waris yang terjadi karena faktor :

1. Telah meninggalnya Sri, Suryono dan Surjani, dimana ahli waris dari yang meninggal tersebut tidak sanggup mengeluarkan dana yang harus dikeluarkan terlebih dahulu dalam proses penjualan tanah dan bangunan dalam sertipikat tersebut, karena pada dasarnya diawal telah disepakati kian untuk pembagian pengeluaran biaya secara merata, dan meminta bahwa jika ingin sertipikat tersebut terjual maka ahli waris yang lain bersedia menanggung biaya yang dikeluarkan terlebih dahulu dengan ketentuan pembagian mereka dari hasil penjualan tersebut akan dipotong nantinya.
2. Namun tidak ada yang bersedia menanggung pengeluaran mereka dengan alasan yang dikarenakan dana masing-masing pihak sudah pas-pasan ataupun tidak mencukupi.

3. Karena tidak adanya pihak yang menanggung pembagian pengeluaran dari ahli waris ketiga almarhum tersebut, maka mereka minta calon pembeli untuk membayar semua pengeluaran yang terjadi terlebih dahulu, seperti pembayaran pajak pembeli (BPHT), pembayaran tunggakan PBB, pembayaran proses surat menyurat, yang nantinya dipotong langsung dari hasil jual beli tersebut, Namun tidak ada calon pembeli yang bersedia untuk menanggung biaya tersebut karena pembeli ingin pengeluaran harus dikeluarkan dari pihak masing-masing terlebih dahulu sampai terjadinya penyerahan uang atas jual beli tersebut.
4. Tidak pernah ada hasil dari semua calon pembeli dan tidak ada juga yang mengalah untuk menanggung biaya, sehingga muncullah beberapa pihak untuk memecah surat tersebut menjadi bagian masing-masing ahli waris, dalam arti siapa yang mau ambil bagiannya langsung dipecah dengan biaya sendiri-sendiri, namun ahli waris dari ketiga almarhum tersebut tidak setuju sertipikat tersebut dipecah karena mereka ingin semua proses dilakukan secara bersamaan tanpa ada yang melakukan pembagian setengah-setengah atau proses pemecahan.
5. Timbullah perselisihan diantara para ahli waris, yang menyebabkan ada yang sudah ingin saling menggugat, ada yang memblokir sertipikat tersebut ke BPN sehingga tidak bisa dilakukan apapun dalam sertipikat tersebut, dan pada akhirnya salah satu dari mereka mendapat arahan dari BPN untuk mendatangi dahulu pihak notaris untuk mencapai suatu kesepakatan atas apa yang harusnya pas dan cocok dilakukan untuk sertipikat mereka tersebut.

Singkat ceritanya Armaya Lestari membawa mereka semua ahli waris bertemu dan berkumpul di Notaris dan Notaris memberikan satu solusi yang paling pas dan adil untuk semua pihak, yaitu melakukan proses penyerahan hak waris, dengan akta penyerahan hak dalam warisan, dan dibicarakanlah keadilan dan keuntungan untuk semua pihak dalam hal meminimalisir biaya pengeluaran atas sertifikat tersebut, dan dalam konteks ini dibuatlah kesepakatan bentuk kuasa dan waris dihadapan Notaris/PPAT.

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Penyelesaian proses melalui *litigasi* di dalam pengadilan, dan proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (*koopratif*) diluar pengadilan. Proses *litigasi* biasanya menghasilkan kesepakatan yang bersifat *adversial* yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menambah masalah baru, lamban dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses diluar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win - win solution*”, menyelesaikan koprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.³

³ *Ibid.*

Pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia yang terus meningkat akan berdampak pada tingkat kepadatan jumlah penduduk di suatu wilayah menjadi sangat tinggi. Problematika semacam ini akan sangat mungkin berakibat pada permasalahan sosial di masyarakat, termasuk didalamnya masalah pertanahan. Tanah selain sebagai lahan tempat tinggal dan tempat mata pencaharian, dalam perkembangannya tidak hanya dijadikan kebutuhan hidup saja melainkan berkembang sebagai investasi, hal ini sejalan dengan semakin meningkatnya nilai harga tanah dibandingkan dengan harga benda lainnya. Oleh karenanya kebutuhan masyarakat akan lahan semakin meningkat khususnya di kota besar. Kebutuhan akan lahan terutama di daerah industri seringkali tidak seimbang dengan ketersediaan lahan, sehingga banyak terjadi peralihan fungsi lahan, yang semula sebagai kawasan pertanian berubah menjadi kawasan industri bahkan juga perumahan.⁴

Pentingnya peran tanah bagi manusia perlu didukung dengan pemberian kepastian dan jaminan hukum bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan didukung pula dengan ketentuan hukum yang tertulis, lengkap dan jelas isinya mengenai pengaturan kepemilikan bidang tanah. Salah satu instrumen yang memuat data yuridis dan data fisik sebuah bidang tanah adalah sertipikat. Sertipikat merupakan bukti hak yang kuat dimiliki oleh subjek hukum yang diakui kepemilikannya atas bidang tanah yang tercatat atas namanya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya dengan bukti-bukti dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁵

⁴ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), Hal. 4.

⁵ *Ibid.*

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta.⁶

Kata agraria mempunyai arti yang sangat berbeda antara bahasa yang satu dengan Bahasa lainnya. Dalam bahasa Latin kata agrarian bersal dari kata *ager* dan *agrarius*. Kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata *agrarius* mempunyai arti sama dengan “perladangan, persawahan, pertanian”.⁷ Dalam terminologi bahasa Indonesia, agraria berarti urusan tanah, pertanian, perkebunan⁸, sedangkan dalam bahasa Inggris kata agraria diartikan *agrarian* yang selalu diartikan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian. Pengertian *agrarian* ini, sama sebelumnya dengan *agrarian laws* bahkan sering kali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan kepemilikan tanah.⁹

Selain pengertian agraria dilihat dari segi terminologi bahasa sebagaimana di atas, pengertian agraria dapat pula diketemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini dapat ditemukan jika membaca konsiderans dan pasal-pasal yang terdapat dalam ketentuan UUPA itu sendiri. Oleh karena itu, pengertian agraria dan hukum agraria mempunyai arti atau makna yang sangat luas. Pengertian agraria meliputi *bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang*

⁶ Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Rienika Cipta, 1991), Hal. 47

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1994, Hal. 4.

⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1991.

⁹ St. Paul Minn, *Black's Law Dictionary*, 1983, West Publishing Co, dalam Boedi Harsono *Hukum Agraria*, ... *op.cit.*, Hal. 4.

terkandung di dalamnya (Pasal 1 ayat (2)). Sementara itu pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air (Pasal 1 ayat (4) jo. Pasal 4 ayat (1)).¹⁰

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kegiatan produksi manusia, baik sebagai sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karenanya tidak mengherankan setiap manusia ingin memiliki dan menguasainya. Tanah merupakan sumber daya yang sudah sangat diperlukan saat ini, Hal ini disebabkan meledaknya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer. Dengan sedemikian pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah maka perlu adanya sertipikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat demi menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah dan lain-lain yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut.¹¹

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu *permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali*. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

Atas dasar hak menguasai dari negara sebeagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

¹⁰ Supriadi, S.H., M.Hum., *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal. 1

¹¹ Permana I Gusti Agung Dwi Satya dan Sudarsana I Ketut Sandi, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*, Journal Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017, Hal. 79

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal diatas ialah *permukaan bumi*.¹²

Menurut *Boedi Harsono*, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut *asas accessie* atau asas “perlekatan”. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).¹³

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan :

Pasal 6 “*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”¹⁴

¹² Permukaan bumi memberikan suatu interpretasi autentik tentang apa yang diartikan oleh pembuat UUPA dengan istilah “tanah”, lihat Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, 1997, Bandung, Hal. 94.

¹³ Boedi Harsono, *op.cit.*, Hal. 17.

¹⁴ *Undang-Undang Pokok Agraria*

Pengertian Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.¹⁵

Dapat diketahui bahwa pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yang terdiri dari :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139);
3. Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-Badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial;

¹⁵ *Ibid*

Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan Hak Milik atas tanah.¹⁶

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.¹⁷ Pengertian sertipikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁸

Sertipikat juga sebagai informasi terkait dengan barang atau sesuatu yang kita punya. Sertipikat juga dapat menjadi bukti kepemilikan suatu barang. Informasi ini dijelaskan secara tertulis dan mempunyai kekuatan yang sah dan tidak bisa diganggu gugat. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data *yuridis* yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur.

Menurut KBBI *Sertipikat* adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.¹⁹

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum

¹⁶ Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2003, Hal. 32.

¹⁷ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), Hal. 197

¹⁸ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁹ *KBBI*

mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Oleh karena itu, untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2):

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tanah dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.²⁰

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar.²¹

Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah dapat membantu dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahannya.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), Hal.. 21.

²¹ *Ibid.* Hal 26

Pada awalnya pelaksanaan pendaftaran tanah diadakan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam perjalanan waktu keberadaan Peraturan Pendaftaran ini dianggap belum maksimal karena ada beberapa kendala diantaranya keterbatasan dana dan tenaga sehingga penguasaan tanah-tanah sebagian besar tidak didukung oleh alat pembuktian yang memadai. Selain itu Peraturan Pemerintah ini belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dengan waktu yang singkat dan hasil yang memuaskan. Karena tidak ada batas waktu dalam mendaftarkan tanah yang diperoleh setelah peralihan hak, selain itu yang mendaftarkan tidak harus Pejabat Pembuat Akta tanah tetapi bisa juga pemilik baru dari hak atas tanah sehingga seringkali tanahnya tidak didaftarkan. Untuk memperbaiki kelemahan-kelemahan ini dikeluarkanlah peraturan mengenai pendaftaran tanah yang baru untuk lebih menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²²

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah Pasal yang lebih banyak dan isi Peraturan Pemerintah tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa :

²² Suhariningsih, *Tanah terlantar*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2009), Hal.. 277

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data 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.
- (2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

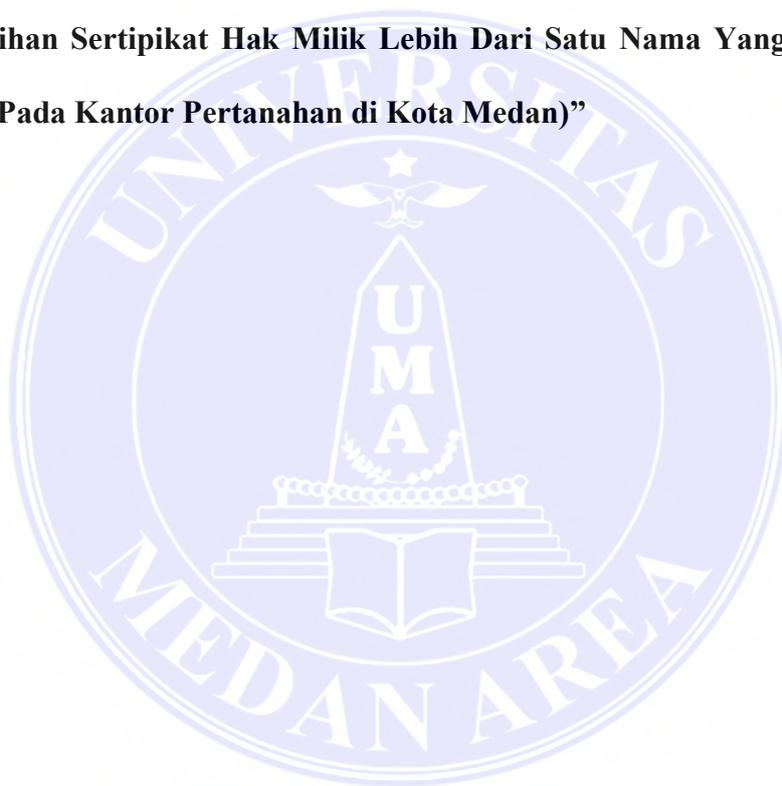
Pada ayat (1) Pasal ini mengandung makna bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar.²³ Sedangkan ayat (2) Pasal ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah, dimana mengandung beberapa syarat, diantaranya :

- a. Sertipikat tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat tanah tersebut;

²³ A.P. Parlindungan, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Cetakan I, (Bandung: Alumni, 1993), Hal.. 35.

- c. Sejak lima tahun diterimanya sertipikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertipikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi;

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis hendak meneliti lebih jauh mengenai mekanisme perlindungan hukum terhadap penyelesaian sengketa atas tanah dan bangunan dalam skripsi yang diberi judul **“Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik Lebih Dari Satu Nama Yang Bersengketa (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)”**



1.2 RUMUSAN MASALAH

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka dalam penelitian ini memiliki penyusunan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan tentang prosedur pengalihan sertipikat yang terdiri lebih dari satu nama?
2. Faktor-faktor apa saja di Indonesia sebagai penyebab timbulnya sengketa sertipikat hak milik lebih dari satu nama ?
3. Bagaimana prosedur pengalihan sertipikat hak milik (SHM) lebih dari satu nama yang bersengketa di Kantor Pertanahan di Kota Medan Kota Medan?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan diatas, maka dapat dijelaskan bahwa tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Agar penulis dan pembaca dapat mengetahui pengaturan tentang prosedur pengalihan sertipikat yang terdiri lebih dari satu nama
2. Agar penulis dan pembaca dapat mengetahui apa saja faktor-faktor penyebab sengketa lebih dari satu milik terjadinya sengketa
3. Agar penulis dan pembaca dapat mengetahui prosedur pengalihan sertipikat hak milik (SHM) di Kantor Pertanahan di Kota Medan Kota Medan

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Didalam melakukan penulisan skripsi ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang diambil baik bagi penulis maupun bagi masyarakat pada umumnya. Besarnya manfaat yang diberikan menunjukkan nilai dan kualitas dari penulisan skripsi ini, manfaat dari penulisan skripsi ini adalah :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis atau akademis merupakan manfaat penelitian bagi pengembangan ilmu. Sehingga manfaat teoritis ini dapat mengembangkan ilmu yang diteliti dari segi teoritis. Teori yang digunakan tentunya berdasarkan peneliti atau penulis sebelumnya. Manfaat teoritis ini berfungsi untuk menjelaskan apabila teori yang digunakan masih relevan untuk penelitian penulis, relevan secara umum, atau tidak sama sekali. Namun dapat juga untuk memperkuat atau menggugurkan teori tersebut setelah mengetahui hasil penelitian.²⁴

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi dunia pendidikan khususnya ilmu Hukum dalam kawasan pengembangan ilmu khususnya tentang kepastian sertipikat hak milik.

Untuk menambah pengetahuan secara teori di bidang hukum agraria mengenai bagaimana pelaksanaan peraturan perundang-undang yang ada didalam bidang penerbitan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh pihak Kantor Pertanahan di Kota Medan dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, khususnya dalam perkara pembagian hak milik bersama sehingga memungkinkan dapat mengakibatkan perselisihan atas pembagian hak milik, maka dibutuhkanya

²⁴ <https://deepublishstore.com/pengertian-manfaat-penelitian/> diakses pada tanggal 19 Desember 2022 pada jam 19:43

perbaikan ataupun kepastian dalam penegakan hukum, khususnya hukum agraria di Indonesia.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak yang berwenang sebagai bahan membuat kebijakan yang berkaitan dengan hukum agraria, dijadikan tolak ukur bagi pemerintah untuk menjalankan fungsinya dalam pembeagian hak dalam pembagian hak milik yang khususnya ada di Indonesia sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya.

1.5 KEASLIAN PENELITIAN

Sepengetahuan penulis penulisan dengan judul **“Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik Lebih Dari Satu Nama Yang Bersengketa (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)”** merupakan penelitian yang belum pernah dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area tetapi apabila penelitian hukum tersebut sudah pernah diteliti oleh peneliti sebelumnya maka penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pelengkap dari penelitian terdahulu. Pengangkatan penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan hasil duplikasi karya penulis lain.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Terhadap Pengalihan Sertipikat Hak Milik

2.1.1 Pengertian Pengalihan

Dalam ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.²⁵

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak nya.²⁶

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.²⁷

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut

²⁵ Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta: Repulika, 2008), Hal. 69

²⁶ *Ibid.* Hal. 71.

²⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), Hal.72

langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda- benda yang tidak bergerak.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²⁸

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal

²⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hal.65

karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.²⁹

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

2.1.2 Bentuk-Bentuk Pengalihan Hak

Dalam Hukum Perdata ada beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yakni sebagai berikut:

1. Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemiliknya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya. Orang yang mengakui ini mempunyai hak milik atas benda tersebut. Misalnya menangkap ikan di laut, berburu rusa di hutan dan sebagainya.
2. Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya, misalnya karena jatuh di jalan, atau karena hilang akibat banjir, kemudian ditemukan oleh seseorang, sedangkan ia tidak mengetahui siapa pemiliknya.
3. Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak, misalnya jual beli, sewa-menyewa, hibah, warisan. Dengan adanya penyerahan itu, maka hak kebendaan atas benda berpindah kepada yang memperoleh hak.
4. Dengan cara daluwarsa, hak kebendaan diperoleh dengan cara daluwarsa (lampau waktu). Daluwarsa benda bergerak dan tidak bergerak tidak sama. Bagi

²⁹ *Ibid.* Hal. 65.

siapa yang menguasai benda bergerak misalnya dengan cara menemukan di jalan, hak milik diperoleh setelah lampau waktu tiga tahun sejak ia menguasai benda bergerak itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah dalam hal adanya alas hak selama 20 tahun, dan dalam hal tidak adanya alas hak selama 30 tahun. Setelah lampau waktu 20 tahun atau 30 tahun itu, orang yang menguasai benda tidak bergerak tersebut memperoleh hak milik.

5. Dengan pewarisan, hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Ada tiga macam hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUH Perdata.
6. Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada, misalnya hak cipta atas suatu lukisan, lagu, buku dan sebagainya.
7. Dengan cara ikutan/turunan, tumbuh-tumbuhan yang berada di atas tanah, dinyatakan sebagai benda ikutan dari tanah itu, orang yang membeli tanah tersebut berhak pula atas tumbuh-tumbuhan yang ada di atasnya.³⁰

Dari pernyataan di atas dapat dilihat, bahwa secara Hukum Perdata ada beberapa macam seseorang memperoleh hak atau orang lain kehilangan hak akibat dari penyerahan dan hal-hal lain yang dapat membuat seseorang memperoleh hak milik dari harta atau benda yang diperolehnya.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dikenal juga beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut:

1. Jual beli tanah menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan

³⁰ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), Hal.140

hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

2. Jual beli tanah menurut UUPA, dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.
3. Penghibahan tanah, hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.
4. Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.³¹

³¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hal.71

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

2.1.3 Akibat Hukum dari Pengalihan Hak

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUH Perdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut.

Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.³²

Perolehan hak, lazimnya terjadi karena pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum, tidak memakai perincian satu persatu. Hal ini terjadi pada suatu pewarisan atau

³² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), Hal.73

perkawinan dengan percampuran kekayaan. Seorang ahli waris mendapat seluruh atau sebagian dari semua hak si meninggal. Seorang isteri yang kawin dalam percampuran kekayaan memperoleh separuh dari semua hak-hak suaminya.³³

Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya.

Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut.

Dengan demikian, maka penguasaan terhadap hak milik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik. Apabila sertifikat hak milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut sudah berpindah kepada orang lain, dan penguasaan terhadap benda tersebut tidak dapat lagi dilakukan oleh orang yang kepemilikan sudah berganti dengan orang lain, dan orang lain yang mendapatkan

³³ *Ibid. Hal. 74*

hak milik tersebut yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

2.1.4 Pengertian Sertipikat

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.³⁴

Pengertian sertipikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.³⁵

Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.³⁶ sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertipikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

³⁴ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), Hal. 197

³⁵ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

³⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), Hal. 260

2.1.5 Macam-Macam Sertipikat

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik;
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- e. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- g. Sertipikat Tanah Hak Pengelo laan;
- h. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik;
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun;
- k. Sertipikat Hak Tanggungan³⁷

2.1.6 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Ada dua macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat

Begitu pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang / pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan,

³⁷ Urip Santoso, *Ibid.*, Hal. 261

dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; palingpaling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.

b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dengan diterbitkannya sertipikat, maka terwujud jaminan kepastian Hukum dan Perlindungan hukum bagi pemegang haknya. dengan demikian dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan³⁸

2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

2.2.1 Pengertian Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: *hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.*³⁹

Hukum Agraria Indonesia menjelaskan bahwa hak milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁴⁰

Sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁴¹ Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti

³⁸ <http://repository.uin-suska.ac.id/19520/8/8.%20BAB%20III%20%281%29.pdf>

³⁹ UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK - POKOK AGRARIA

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Hukum Tanah Nasional*, Jilid 1, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, Hal. 447

⁴¹ Kamus Agraria dan Tata Ruang, Hal. 124

bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.⁴²

Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.⁴³

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa hak milik dalam UUPA adalah hak terkuat dan terpenuh yang dimiliki orang atas tanah.⁴⁴

2.2.2 Subyek Hak Milik

Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Namun ayat (2) ketentuan tersebut membuka peluang bagi badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik. Beberapa badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf

⁴² <http://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf>

⁴³ <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>

⁴⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun-lt516c051e56cc3> diakses pada tanggal 19 Desember 2022, Pukul 22.37 WIB

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

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan 19 kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh warga negara asing maupun orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warga negara Indonesia sekaligus warga negara asing). Bagi warga negara asing atau orang yang berkewarganegaraan ganda yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta

karena perkawinan wajib untuk melepaskan hak tersebut paling lama satu tahun setelah memperoleh hak milik. Apabila jangka waktu tersebut berakhir dan hak milik tidak dilepaskan, maka hak milik menjadi hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan tetap memperhatikan hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut.⁴⁵

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).;
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait.⁴⁶

Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk

⁴⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, Hal. 60-61.

⁴⁶ Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 tentang *Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*

keperluankeperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
- b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
- c. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

2.2.3 Peralihan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Sengketa

2.3.1 Pengertian Sengketa

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa⁴⁷

Sebagaimana dikemukakan oleh Rusmadi Murad adalah Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.⁴⁸

Pengertian lain mengenai sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal I butir 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, yaitu Perbedaan pendapat mengenai.⁴⁹

- a. Keabsahan Suatu Hak;
- b. Pemberian Hak Atas Tanah; dan
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara

⁴⁷ <http://repository.unissula.ac.id/15667/6/Bab%20I.pdf> diakses pada tanggal 05 Maret 2023 Pukul 22.30 WIB

⁴⁸ Rusmadi Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah*. Alumni : Bandung Hal. 12

⁴⁹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional.

2.3.2 Penyebab Sengketa

Paul Conn mengemukakan ada dua hal penyebab sengketa, yaitu: ⁵⁰

- 1) Kemajemukan horizontal, secara kultural seperti suku, bangsa, agama bahasa, dan ras dan masyarakat mejemuk secara horizontal sosial dalam arti perbedaan pekerjaan dan profesi.
- 2) Kemajemukan vertikal, seperti struktur masyarakat yang terpolarisasikan menurut pemilikan kekayaan, pengetahuan. dan kekuasaan.

Menurut Clifford Geertz ada beberapa faktor yang mempertajam konflik, sehingga menimbulkan pertentangan yang membutuhkan waktu yang lama. Beberapa faktor dimaksud adalah:⁵¹

Pertama, konflik idiologi yang terjadi karena ketidaksenangan (rasa kebencian) terhadap nilai kelompok lain; Kedua, sistem stratifikasi sosial dan mobilisasi status yang cenderung untuk melaksanakan adanya kontak di antara individu yang secara sosial dulunya sedikit banyak terpisah; Ketiga, perjuangan untuk makin meningkatkan pertentangan politik yang tajam untuk mengisi kekosongan jabatan yang ditinggalkan oleh Pemerintah Kolonial.

Sumber-sumber penyebab terjadinya konflik dapat juga dikarenakan kelangkaan posisi dan sumber-sumber (resources) bahwa posisi dan sumber yang tersedia tidak seimbang dengan jumlah orang yang menempati posisi dan meraih sumber itu.

⁵⁰ Paul Con. 1971. *Conflict and Derision Making: an Introduction to Political Science*. Harper and Row Publisher. New York. Hal 42.

⁵¹ *Ibid*

Secara sosiologis (kemasyarakatan), konflik yang terjadi di dalam masyarakat dapat disebabkan oleh beberapa hal, yaitu: Pertama, salah pengertian atau salah paham karena kegagalan komunikasi; Kedua, perbedaan tujuan dan nilai hidup yang dipegang; Ketiga, rebutan persaingan dalam hal yang terbatas; Keempat, kurangnya kerjasama, oleh karena itu tumbuk kekecewaan dan perasaan dirugikan; Kelima, tidak mentaati atau mematuhi peraturan atau tatanan yang ada di dalam masyarakat atau negara; Keenam, ada usaha menguasai dan merugikan, sehingga pihak yang akan dikuasai atau dirugikan mengadakan perlawanan

2.3.3 Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dapat dijumpai dalam berbagai ketentuan hukum agraria yang sekarang berlaku, antara lain :

1. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembukti yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan

penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas dengan kekuatan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

2. Pasal 22, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria tentang keharusan mendaftarkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha oleh pemegang haknya sesuai dengan Pasal 19 UUPA.⁵²
3. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara 1961 Nomor 29) tentang Pendaftaran Tanah.⁵³
4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1966 jo. Peraturan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi Nomor 1 Tahun 1967 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1961 di berbagai daerah di Indonesia.
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah yang mengenai Pengukuran dan Pemetaan.
6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 6 Tahun 1964 tentang Pendaftaran Hak-hak di Daerah-daerah di Mana Pendaftaran Tanah Belum Diselenggarakan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

⁵² Undang Undang Pokok Agraria

⁵³ Peraturan Pemerintah Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

8. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagai Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
9. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.⁵⁴
10. Peraturan Deputi Menteri Kepala Departemen Agraria Nomor 4 Tahun 1966, tentang Pedoman Dasar Pengukuran dan Pembuatan Peta-peta Sebagai Dimaksud Dalam Pasal 1 ayat (2) dan pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965.
11. Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor DLB 2/21/2/1973, tentang Pelaksanaan Tugas Pendaftaran Tanah di Daerah Yang Belum Terbentuk Seksi Pendaftaran Tanah.
12. Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor Bg. 5/176/5/1973, tentang Penyelenggaraan Tugas-tugas Pendaftaran Tanah.
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 1975, tentang Penggantian Pendaftaran Tanah dan Pemberian Sertipikat Dalam Rangka Pengukuran Desa Demi Desa Menuju Desa Lengkap sesuai dengan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1974, tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilik Bagian Bangunan Yang Ada Di Atasnya.
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1978, tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

⁵⁴ Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

16. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Segala ketentuan di atas adalah merupakan landasan operasional untuk melaksanakan program pendaftaran tanah di negara kita. Berbagai ketentuan pelaksanaan yang kita sebutkan di atas ternyata bukan hanya sekedar sebagai peraturan pelaksanaan saja dari pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, akan tetapi juga ternyata mengandung pembentukan kaidah hukum baru. Di samping itu juga dapat dicatat bahwa peraturan dimaksud masih belum menampung secara keseluruhan pelaksanaan dari UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁵⁵

Sehubungan dengan itu maka dalam rangka melaksanakan program pendaftaran tanah di negara kita perlu untuk diadakan penyempurnaan di sana-sini di samping beberapa penyederhanaan agar jangan sampai terjadi beraneka warna peraturan, yang mengurangi nilai-nilai kepastian hukum.

Tujuan semula dari diadakannya Pendaftaran Tanah ini adalah untuk kepentingan pemungutan pajak (*fiscale kadaster*) akan tetapi kemudian ditujukan juga guna kepastian hak atas tanah (*rechts kadaster*). Disebabkan oleh karena yang diperlukan untuk *rechts kadaster* ini adalah berlainan dengan *ficale kadaster* maka pendaftaran tanah untuk dua keperluan yang berbeda itu kemudian diadakan secara terpisah sehingga sekarang kita kenal adanya *fiscale kadaster* yaitu pendaftaran tanah yang mempunyai maksud untuk mempermudah pemungutan pajak dan *rechts*

⁵⁵ Elko Lucky, Karya Ilmiah *Kegunaan Pendaftaran Bagi Pemilik Tanah*, (Manado : Universitas Sam Ratulangi), Hal. 13

kadaster yaitu mengadakan pendaftaran tanah untuk kepentingan kepastian hak-hak atas tanah.

Pendaftaran tanah sebagaimana yang telah disinggung di atas adalah dalam arti *rechts kadaster* bukan *fiscale kadaster*. Jadi tujuan pokoknya adalah untuk kepastian hak atas tanah.

Menurut *Boedi Harsono* kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah menghendaki:

- a) Adanya peraturan hukum pertanahan yang tertulis yang dilaksanakan dengan baik.
- b) Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.⁵⁶

Selanjutnya menurut beliau bahwa:

Adanya peraturan-peraturan yang tertulis akan memungkinkan barang siapa untuk dengan mudah mengetahui hukum yang bagaimanakah yang berlaku terhadap soalnya dan wewenang apa serta kewajiban apa yang ada padanya bersangkutan dengan tanah yang dipunyainya. Adanya suatu pendaftaran tanah yang efektif akan memungkinkan barang siapapun untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunyainya mengenai tanah yang dihadapinya.⁵⁷

Dalam praktek sekarang adanya pendaftaran hak atas tanah justru menimbulkan keadaan yang sebaliknya karena dari berbagai eksekusi yang terjadi walaupun haknya didaftarkan dirasakan belum ada kepastian hak atas tanah karena masih sering terjadi gugatan dari pihak ketiga yang juga mendalilkan bahwa ia juga

⁵⁶ Boedi Harsono, *Land Registration in Indonesia*, Paper Law Asia, 2rd Conference in Jakarta, Hal. 1

⁵⁷ *Ibid Hal 36*

berhak atas tanah yang sama, kejadian yang demikian sudah sering terjadi dalam praktek Pengadilan dan dapat menimbulkan kesan yang negatif terhadap program pendaftaran tanah itu sendiri. Dan yang lebih parah lagi adalah timbulnya dua atau lebih sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang sama, sehingga timbul satu penilaian bahwa pendaftaran atas tanah yang dilaksanakan selain itu tidak menimbulkan kepastian hukum juga mengakibatkan kekacauan hukum.

2.3.3.1 Bentuk Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Dalam sistem hukum Nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (*litigasi*) dan luar pengadilan (*non litigasi*) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa.

A. Penyelesaian Sengketa Tanah Secara *Non-Litigasi*

Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian di luar pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa alternatif atau *alternative dispute resolution* (ADR), adalah penyelesaian sengketa yang didasarkan pada kata sepakat (*konsensus*) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral.⁵⁸

Penyelesaian *non-litigasi* merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak untuk menemukan *win-win solution*. Proses pemecahan masalah dilakukan secara tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjamin serta proses beracaranya lebih cepat dan efisien. Penyelesaian

⁵⁸ Runtung, "Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia" Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Medan : USU Press. 2006, Hal 2.

litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya adalah *win lose*, tidak responsif, waktu beracaranya relatif lambat dan sering dilakukan dengan terbuka untuk umum.⁵⁹

Dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan pihak yang bersengketa tidak melalui proses hukum formal, para pihak cukup mengajukan perkaranya pada pihak ketiga untuk menyelesaikan persengketaan. dikarenakan penyelesaian sengketa luar pengadilan merupakan kehendak sukarela dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk untuk menyelesaikan sengketa mereka diluar pengadilan.

Dasar Hukum Penyelesaian sengketa atau kasus pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagaimana diatur dalam pasal 1 sampai dengan pasal 29 diatur sebagai berikut: Permasalahan Kasus/ sengketa pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang (“Kementerian ATR”) /Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (“Kanwil BPN”), kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adapun kasus/ sengketa pertanahan dibedakan menjadi:

- a. Sengketa pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

⁵⁹ Frans Hendra Winarta, “Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional” Jakarta : Sinar Grafika, 2012. Hal 9 - 28

- b. Konflik pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- c. Perkara pertanahan, yakni perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.
- d. Kemudian sengketa dan konflik tanah itu digolongkan ke dalam 3 klasifikasi:
- e. Kasus berat, yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- f. Kasus sedang, meliputi antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- g. Kasus ringan, yakni pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian ke pengadu atau pemohon.

B. Litigasi

Penyelesaian sengketa/konflik melalui peradilan/litigasi diatur dalam Undangundang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 Undang-undang tersebut dengan tegas mengatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hokum dan keadilan demi terselenggaranya Negara hokum Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Undang-Undang dasar 1945.

Pasal 2 menjelaskan bahwa kekuasaan kehakiman yang dimaksud dilaksanakan oleh badan-badan peradilan, diantaranya peradilan umum Menurut Undang-undang Nomor 8 tahun 2004 Tentang Peradilan Umum) yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara-perkara perdata termasuk didalam penyelesaian sengketa mengenai tanah sebagai bagian dari masalah-masalah hokum perdata pada umumnya. Selanjutnya Peradilan tata Usaha Negara (Menurut Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Peradilan tata Usaha Negara) yang berwenang menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dan Peradilan Agama (menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama) yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah diantaranya karena akibat dari peristiwa hokum misalnya pewarisan.⁶⁰

Pengertian upaya hukum menurut Pasal 1 ayat 12 KUHAP, menyatakan bahwa:

“Upaya Hukum adalah hak terdakwa atau penuntut umum untuk tidak menerima putusan pengadilan yang berupa perlawanan atau banding maupun kasasi atau hak terpidana untuk mengajukan peninjauan kemabali dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang ini”.

Upaya Hukum untuk menyelesaikan sengketa, secara garis besar terdapat dua model penyelesaian sengketa keperdataan, yaitu secara litigasi dan non-litigasi kedua macam model penyelesaian sengketa ini sebagai antisipasi ketika sengketa tidak dapat dislesaikan hanya dengan satu model penyelesaian saja. Upaya Hukum litigasi adalah persiapan dan presentasi dari setiapkasus, termasuk juga memberikan informasi secara menyeluruhsebagaimana proses dan kerjasama untuk

⁶⁰ Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2003), Hal. 23

mengidentifikasi permasalahan dan menghindari permasalahan yang tak terduga. Sedangkan Jalur litigasi adalah penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan. Jalur non litigasi berarti menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Jalur non-litigasi ini dikenal dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian perkara diluar pengadilan ini diakui di dalam peraturan perundangan di Indonesia.

1. Penjelasan Pasal 3 UUNomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman disebutkan”Penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitase) tetap diperbolehkan” .
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 1 angka 10 dinyatakan ”Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternatif Dispute Resolution) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, atau penilaian para ahli.”

Salah satu upaya hukum selain proses peradilan menurut hukum perdata adalah proses peradilan. Gugatan adalah tindakan perdata yang diajukan di pengadilan di mana penggugat, pihak yang mengklaim telah menderita kerugian sebagai akibat dari tindakan tergugat, mencari ganti rugi. Tergugat berkewajiban untuk menanggapi pengaduan penggugat. Jika penggugat berhasil, keputusan akan diambil untuk mendukung penggugat dan berbagai perintah akan dikeluarkan untuk menegakkan hak, memulihkan kerusakan, atau mendapatkan perintah atau perintah untuk mencegah atau memaksa tindakan. Upaya hukum adalah upaya yang

diberikan undang-undang kepada orang atau badan hukum dalam hal-hal tertentu untuk menggugat putusan hakim, sebagai wadah bagi pihak-pihak yang tidak puas terhadap putusan hakim, yang tidak sesuai dengan rasa keadilan diinginkan, karena hakim juga merupakan orang yang secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang dapat menimbulkan keputusan yang salah atau bias. KUHAP membedakan dua instrumen hukum, yaitu instrumen hukum biasa dan instrumen hukum luar biasa. Cara biasa diatur dalam Bab XVII KUHAP.



BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Penelitian ini mulai dilakukan mulai bulan April 2023 sampai dengan Mei 2023, adapun waktu penelitian tersebut sebagai berikut :

No	Kegiatan	2022-2023																								Keterangan				
		Agustus 2022				Maret 2023				April – Mei 2023				Juni – Juli 2023				Agustus 2023				September 2023								
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
1	Pengajuan Judul																													
2	Seminar Proposal																													
3	Penelitian																													
4	Penulisan dan Bimbingan																													
5	Seminar Hasil																													
6	Bimbingan Skripsi																													
7	Sidang Meja Hijau																													

3.1.2 Tempat Penelitian

Peneliti melakukan penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan yang beralamat di Jl. STM, Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara 20217, dengan alasan bahwasanya tempat tersebut sebagai objek penelitian yaitu dengan cara mewawancarai para staf dan pegawai atas terbitnya lebih dari satu nama dalam satu surat sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh pihak kantor Badan Pertanahan Kota Medan.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.⁶¹

3.2.2 Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif dalam arti tidak bertujuan untuk menguji hipotesa penelitian tetapi memberikan gambaran realitas aturan hukum yang dipakai oleh KANTOR PERTANAHAN DI KOTA MEDAN dalam melaksanakan penerbitan sertipikat hak milik. Penelitian ini juga berupaya melakukan pencarian terhadap fakta dengan memberikan interpretasi yang tepat terhadap data dengan tujuan untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis dan fakta-fakta mengenai persoalan yang peneliti selidiki.

Metode deskriptif dimaksudkan untuk melukiskan keadaan objek sematamata apa adanya. Langkah ini diambil sebagai awal yang penting karena menjadi dasar bagi metode pembahasan selanjutnya. Mengingat bahwa pemikiran senantiasa dipengaruhi oleh kondisi setempat, adalah perlu bagi penulis untuk menggambarkan latar belakang sosial yang relevan dengan judul di atas. Khususnya pada aturan hukum seperti apa yang digunakan oleh KANTOR PERTANAHAN

⁶¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 13.

DI KOTA MEDAN dalam Penerbitan sertipikat yang mencantumkan lebih dari satu nama di dalam sertipikat hak milik tersebut.

Metode deskriptif adalah penelitian yang mana pengumpulan informasinya dilakukan secara aktual dan terperinci, mengidentifikasi masalah dan memeriksa kondisi serta praktik-praktik yang berlaku, menganalisis dengan cara perbandingan belajar dari pengalaman seseorang . metode deskriptif ini bukan hanya menjabarkan namun juga memadukan.⁶²

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini memiliki beberapa teknik dalam pengumpulan datanya sebagai berikut :

a. Studi Pustaka (*Library Research*)

Teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, juga bahan hukum tersier.

- a) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang berdsarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul peneliti tentang yuridis penerbitan sertipikat hak milik yang diterbitkan pihak Kantor Pertanahan di Kota Medan.
- b) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer, baik berupa hasil penelitian, website, buku-buku dan jurnal yang berkaitan dengan bahan-bahan hukum primer.

⁶² Galang Suteki, 2018, *metodologi penelitian hukum (fisafat, teori dan praktik)* . depok : PT. Raja Grafindo Persada Hal.33

- c) Bahan Hukum tersier yaitu berupa bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan bahan hukum primer maupun sekunder yaitu kamus hukum, wikipedia, ensiklopedia dan lainnya.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak di publikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke Kantor Badan Pertanahan Medan yang beralamat di Jl. STM, Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara 20217, untuk melakukan wawancara kepada yang berwenang yang berhubungan dengan penelitian ini.

3.2.4 Analisis Data

Untuk mengelola data yang didapatkan dari penelusuran kepustakaan, dan penelitian lapangan di Kantor Badan Pertanahan Medan yang beralamat di Jl. STM, Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara 20217, maka hasil penelitian ini menggunakan Deskriptif Kualitatif. Alasan peneliti memilih desain penelitian deskriptif kualitatif **karena peneliti ingin mendeskripsikan keadaan yang akan diamati di lapangan dengan lebih spesifik, transparan, dan mendalam.** Deskriptif Kualitatif dimana metode Deskriptif yang dikelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari berbagai sumber, baik dari sumber kepustakaan dan peristiwa konkrit yang menjadi objek penelitian. Pada dasarnya merupakan pemaparan tentang teori, sehingga dari teori tersebut dapat di tarik beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian tentang **“Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik Lebih Dari Satu Nama Yang Bersengketa (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)”**, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dalam peralihan hukum biasanya terjadi karena adanya perbuatan hukum dan peristiwa hukum bisa terjadi karena waris, sedangkan dalam perbuatan hukum itu sendiri terjadi karena jual beli, tukar menukar dan hibah dan sesuai dengan peraturan ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Medan tentang pengalihan hak, intinya apabila kepemilikan SHM lebih dari satu orang, maka mereka wajib bertindak secara bersama-sama dan saling memberi persetujuan untuk mengalihkan SHM tersebut yang termuat di akta PJB/AJB.
2. Faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa Lebih Dari Satu milik yaitu salah satu pihak dari nama yang ada di SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut tidak setuju atau tidak adanya kata sepakat untuk hal apapun yang dilakukan dalam SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut.
3. Prosedur pengalihan sertipikat hak milik (SHM) di Kantor Pertanahan di Kota Medan yaitu dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam PERKABAN RI NO. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 6 Ayat (2).

5.2 SARAN

Berdasarkan hasil penelitian tentang **“Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik Lebih Dari Satu Nama Yang Bersengketa (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)”**, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak menemukan suatu Pasal mengatur secara khususnya yaitu terkait dalam peralihan hak atas tanah khusunta terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar, tetapi hanya saja menjelaskan tentang bidang tanah yang belum terdaftar saja. Sebaiknya dibuatkan mengenai aturan tersebut. Dalam masyarakat harus melaksanakan tata tertib desa agar tidak adanya kesulitan dalam mendapatkan data yuridisnya dan Badan Pertanahan Nasional melakukan penyuluhan penftaran tanah dan pentingnya suatu tata tertib administrasi maka untuk mendapatkan pendaftaran agar memperoleh kepastian penguatan terhadap perlindungan hukum.
2. Sebaiknya peraturan Kantor Pertanahan Kota Medan dan ATR/BPN merevisi Undang-Undang No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan persyaratan tambahan khusus dalam menerbitkan sertifikat yang terlampir 2 (dua) nama atau lebih yaitu membuat Akta otentik dari notaris yang menerangkan besar – kecilnya kuasa kepemilikan agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Sebaiknya para pihak menyelesaikan sengketa melalui mediasi diluar pengadilan agar tidak mengeluarkan biaya dan waktu yang banyak.

3. Dari kesimpulan di atas, saran yang di berikan oleh penulis yaitu Perlunya pengawasan dan penyuluhan hukum tentang prosedur mengenai pentingnya penguasaan kepemilikan hak atas tanah, serta penerbitan sertifikat harus sesuai dengan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 dan Peraturan lainnya dengan pihak Kecamatan, Kelurahan, Kepala Desa ataupun pihak-pihak lain yang terkait agar para pejabat yang berwenang mengetahui dan memahami prosedur peralihan hak atas tanah dan pendaftaran sertipikat hak atas tanahnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdurachman, (2010). *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*. Sari Hukum Agraria I. Bandung : Alumni.
- Andy, H. (2009). *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*. Yogyakarta : Laksbang Mediatma.
- Arba, H. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika Offset.
- Harsono, B. (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan .
- Harsono, B. (2002). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia, Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti.
- Hartanto, A. (2015). *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Irawan, J. (2014). *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Kartini, M., & Gunawan, W. (2003). *Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- Minn, S. (1983). *Black's Law Dictionary*.
- Muhammad, A. (2009). *Hukum dan Penelitian*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A. (1987). *Pedoman Pelaksana UUPA dan Tatacara PPAT*. Bandung: Alumni Bandung.
- Rahmadi, T. (2011). *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta : Rajawali Pers
- Satya, P., & Sandi, S. (2017). *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*. *Journal Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana*.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- Santoso, U. (2015). *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

- Suandra, W. (1991). Hukum Pertanahan Indonesia. Jakarta: Rienika Cipta.
- Supriadi. (2006). Hukum Agraria. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki, G. (2018). metodologi penelitian hukum (fisafat, teori dan praktik). Depok : PT. Raja Grafindo Persada.
- Y. W, S., & Widiyant, N. (1998). Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran. Jakarta : Bina aksara.
- 1991, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Balai Pustaka : Jakarta.

B. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016

Peraturan Pemerintah Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33

C. JOURNAL

Lucky, E. (2007). Karya Ilmiah Kegunaan Pendaftaran Bagi Pemilik Tanah. *Manado : Universitas Sam Ratulangi*.

Sumiati, H., Ardiansah, & dkk. (2008). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Yustisia Merdeka : Jurnal Ilmiah Hukum*.

Wahid, R. S. (2014) *Journal Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*. Makasar : Universitas Negeri Makasar.

YURIDIKA, W. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Hukum Volume 1 (1)*.

D. WAWANCARA

Wawancara dengan Ibu Elsaria Tarigan, S.H., tanggal 11 April 2023 di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Wawancara dengan Ibu Novianty Safitry Sitohang, S.M, tanggal 25 April 2023 di Kantor Notaris .

Wawancara dengan Ibu Ade Irawati, S.H., tanggal 15 Mei 2023 di Kantor Pertanahan Kota Medan.

E. WEBSITE

Adminuniv. (2022, Oktober 26). Retrieved Desember 20, 2022, from Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria: <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>

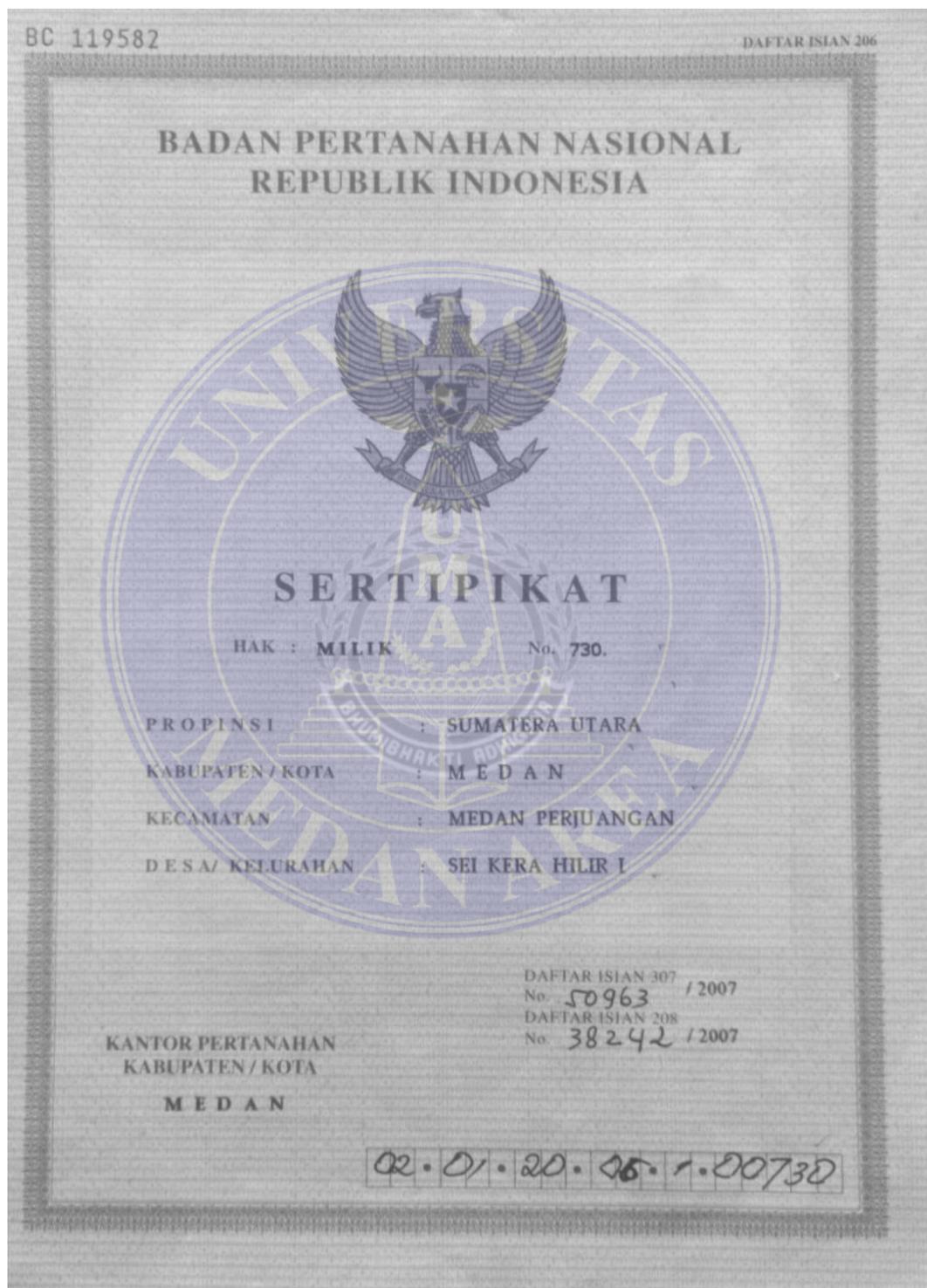
Pramesti, T. J. (2013, Juni 10). Retrieved Desember 19, 2022, from Perbedaan Hak Milik atas Tanah dengan Rumah Susun: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun-lt516c051e56cc3>

Widiawati, A. (2022, Juli 04). Retrieved Desember 19, 2022, from Manfaat Penelitian: Fungsi, Jenis dan Contoh: <https://deepublishstore.com/pengertian-manfaat-penelitian/>

Trisnawati, P. A. (2020, Maret 16). Retrieved Desember 19, 2022, from Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah: <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>

LAMPIRAN

Sertipikat Hak Milik (SHM) No.730



Nama Identitas Pemegang Hak pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No.730

PENDAFTARAN - PERTAMA

laman :

a) HAK : MILIK No. : 730. Desa / Kel. : SEI KERA HILIR I Tgl. berakhirnya hak : -	D) NAMA PEMEGANG HAK S R I ^{4/16/11.74} HAJJAH ROSMAWATI S U Y O N O ² Tanggal lahir / akta pendirian 31-12-1924; 03-11-1944; 21-02-1948;
b) NIB 00291 Letak Tanah JL Gurilla.	
c) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA. 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang	g) PEMBUKUAN MEDAN 28-12-2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota MEDAN udd
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. - No. -	Drs. ROSEN PASARIBU, SH. MM NIP 010164014
2. Surat Keputusan Kakan Pertanahan Kota Medan Tgl. 26-11-2007, No. Urut 1. No. 2640-520.1-22.01.2007. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. - No. -	b) PENERBITAN SERTIPIKAT MEDAN 28-12-2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota MEDAN
e) SURAT UKUR Tgl. 14-12-2007. No. 39/Sei Kera Hilir I/2007. Luas. 336-m²	Drs. ROSEN PASARIBU, SH. MM NIP 010164014
i) PENUNJUK No. 38242/2007.	

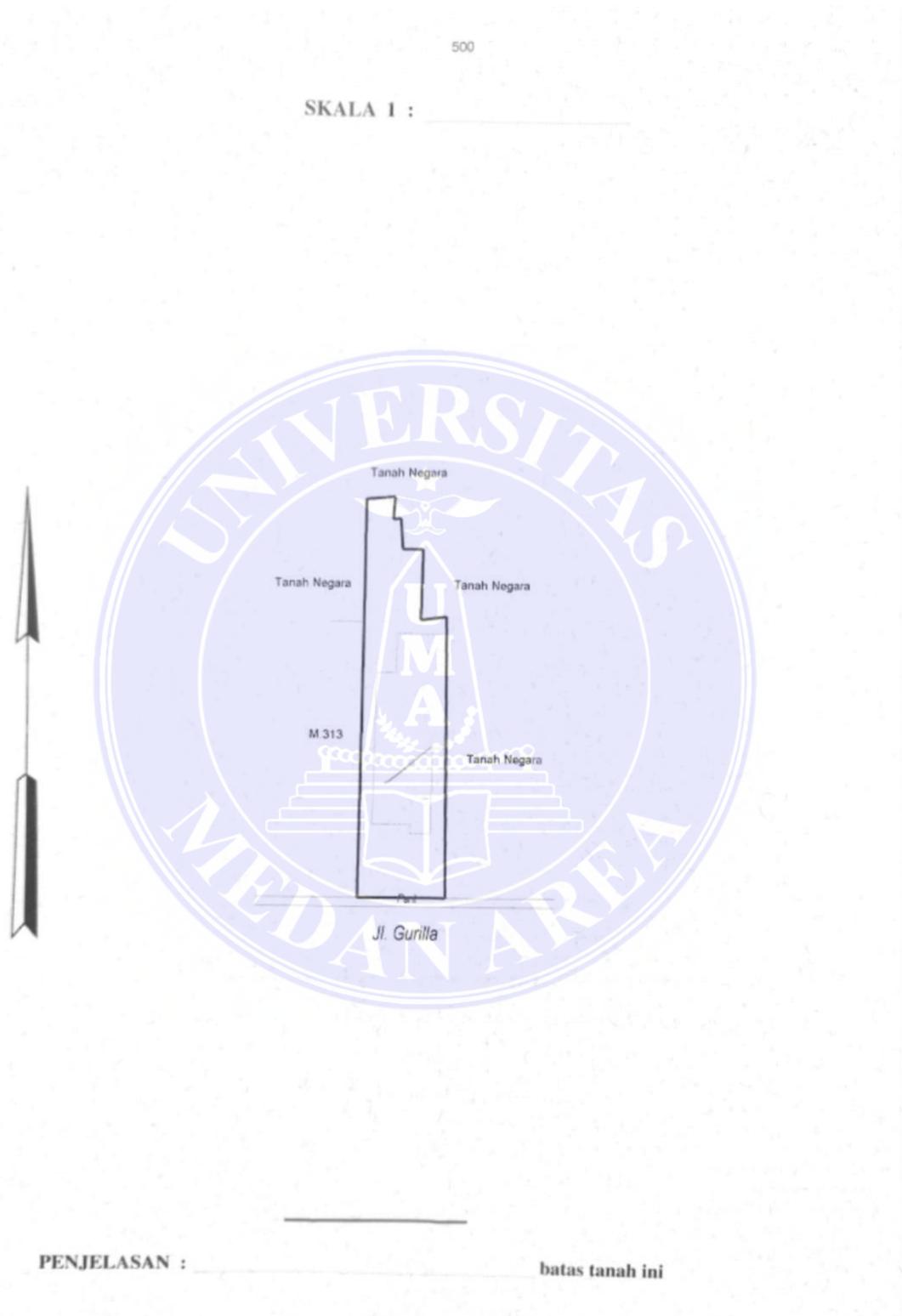
Nama Identitas Pemegang Hak pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No.730

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

	Sebab perubahan, Tanggal pendaftaran, No. Daftar isian	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
VALIDASI	PARAF / TANGGAL	SURJANI	
SH	<i>11/10/2021</i>	18-05-1952; ✓	
BT		- SUMARDI LESTARI RS - 27-04-1954; ✓	
		- MULYATI - 10-02-1960; ✓	
		- MULYONO - 11-07-1960; ✓	
		- IRIANTO LESTARI - dan 15-02-1962 ✓	
		- ARMAYA LESTARI - 16-06-1965 ✓	
<p>PENYERAHAN D/I 208 Berdasarkan Surat Pernyataan <i>35062/2021</i> ABR Waris Tanggal 25/10/2021 Tgl yang diketahui oleh Lurah Sei Kerah Hilli-I Nomor: <i>DI 307</i> 43855/AW-SKH-I/2021 Tgl Tanggal 25/10/2021 dan diketahui oleh Camat Medan Pernyataan Nomor: 353SP AW/MP/XI/2021 Tanggal 18/11/2021 dan Surat Pengalihan Ahli Waris Tanggal 24/10/2021 yang diketahui oleh Lurah Sei Kerah Hilli-I Nomor: R58234/AW-SKH-X/2021 Tanggal 25/10/2021 dan diketahui oleh Camat Medan Pernyataan Nomor: 351SP AW/MP/XI/2021 Tanggal 18/11/2021 dan Penyerahan Hak Dalam Warisan Nomor 10 Tanggal 08/12/2021 yang dibuat oleh NCM CHAIRANI TARIGAN, SH Notaris di Medan</p>		<p>ARMAYA LESTARI 16061965 yang bertindak sebagai yang telah terpusahkan dari bagian Almarhumah SRI Almarhum SEYONO dan Almarhumah SURJANI</p>	<p>an Kepala Kantor Perumahan Kota Medan dan Pendaftaran dan Pendaftaran</p> <p><i>Pran</i></p> <p>DR. PRANJO ANJAMAMNIK, S.H. KEPALA KANTOR PERUMAHAN KOTA MEDAN DAN PENDAFTARAN HAK DAN PENCATATAN</p> <p>02 16 006 200903 1 001</p>

Denah Tanah yang tercantum pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No.730



**Surat Ukur dan Alamat Lokasi Tanah yang tercantum pada Sertipikat Hak
Milik (SHM) No.730**

DAFTAR ISIAN 207

02.01.20.06.1.00730 NIB : 02.01.20.06.00291

SURAT UKUR

Nomor : 39/Sei Kera Hilir 1/2007

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

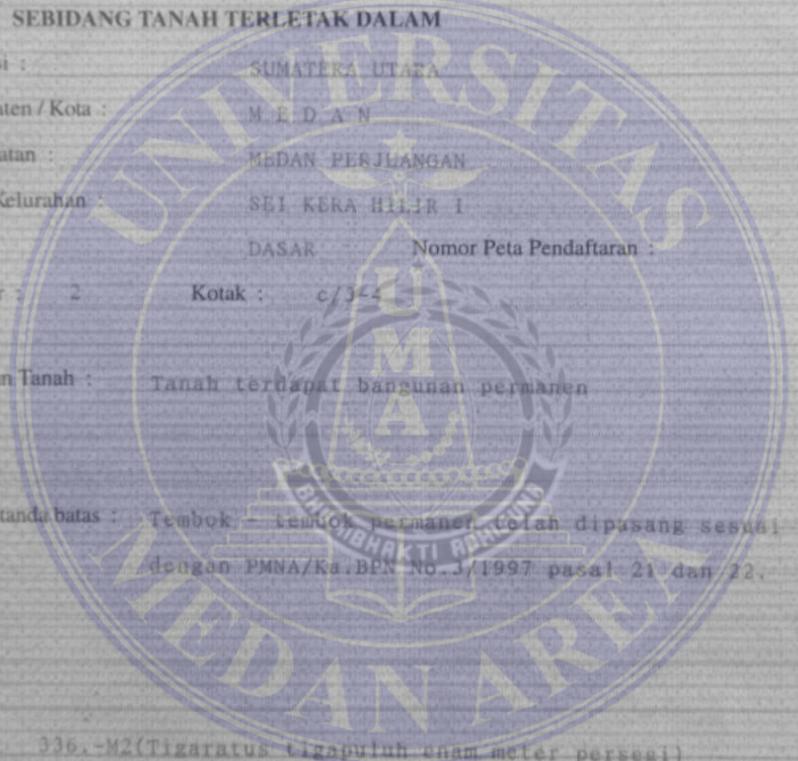
Propinsi : SUMATERA UTARA
Kabupaten / Kota : M E D A N
Kecamatan : MEDAN PERJUANGAN
Desa / Kelurahan : SEI KERA HILIR 1
Peta : DASAR Nomor Peta Pendaftaran :
Lembar : 2 Kotak : c/34

Kadaan Tanah : Tanah terdapat bangunan permanen

Tanda-tanda batas : Tembok tembok permanen telah dipasang sesuai dengan PMNA/Ka.BEN No.3/1997 pasal 21 dan 22.

Luas : 336,-M2 (Tigaratus tigapuluh enam meter persegi)
(diukur dan digambar oleh : Rudi Erwin)

Penunjukan dan penetapan batas : Sri Dkk (Pemohon)



Surat Ukur yang Ditandatangani Oleh Kepala Seksi Survei Tercantum pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No.730

Hal lain - lain : Tanah Negara yang diuraikan dalam Peta Bidang No.291/2007
tanggal 16-08-2007
Gambar Ukur No.4405/2007

Daftar Isian 302 tgl. 29-06-2007 No. 7254/2007
Daftar Isian 307 tgl. 14-12-2007 No. 49149/2007

Tanggal Penomoran Surat Ukur
UNTUK SERTIPIKAT MEDAN 14-12-2007
MEDAN 28-12-2007 Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota MEDAN
Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota MEDAN
tid
Drs. Parsungkunan, SH
NIP. 010164014 NIP 010166173

Lihat surat ukur Pemisahan
Penggabungan
Pengganti

Nomor : Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : Nomor hak :

Penulis sedang mewawancarai Ibu Elsaria Tarigan, S.H. sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dan Ibu Ade Irawati, S.H. sebagai Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Medan.

(11 April 2023)



Penulis sedang mewawancarai lanjutan dengan Ibu Ade Irawati, S.H. sebagai Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Medan.

(15 Mei 2023)



Penulis sedang mewawancarai dengan Ibu Novianty safitry sitohang, S.M. sebagai salah satu pegawai Notaris yang berada di Kantor Pertanahan Kota Medan.

(10 Mei 2023)



**SURAT IZIN MELAKUKAN RISET/PENELITIAN DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN**



Nomor : **440** /FH/01.10/III/2023 . 24 Maret 2023
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Bpk/Ibu Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan.
di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Robet Andres Marihot Silitonga
N I M : 198400194
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Pertanahan Kota Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik atas Dua Nama yang Bersengketa (Studi pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

SURAT BALASAN IZIN MELAKUKAN RISET/PENELITIAN DARI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN PROVINSI SUMATERA UTARA

Jalan STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas (20219) Telepon: (061) 7861447 email: kot-medan@atrbrn.go.id

Nomor : UP.04.05/1466-12.71.100/III/2023 Medan, 31 Maret 2023
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area
di Medan

Sehubungan dengan Surat Saudara Nomor : 440/FH/01.10/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 perihal tersebut di atas, dengan ini memberikan izin penelitian kepada Saudara :

Nama : Robet Andres Marihot Silitonga
NPM : 198400194
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melakukan penelitian berupa wawancara, pengumpulan data, mempelajari kasus-kasus dan literatur yang terkait dengan Skripsi yang berjudul: **"Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik atas Dua Nama yang Bersengketa (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Medan)"**.

Kami sangat menghargai dukungan seluruh pengguna layanan Kantor Pertanahan Kota Medan dengan tidak memberikan gratifikasi dalam bentuk apapun terhadap layanan yang kami berikan demi untuk mewujudkan Zona Integritas menuju Wilayah Birokrasi Bersih dan Melayani.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Yayuk Supriaty, S.H., M.H.
NIP 197706152003122005



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani. Profesional. Terpercaya

v.1.04

HASIL WAWANCARA

SURAT KETERANGAN RISET/PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **ROBET ANDRES MARIHOT SILITONGA**
NIM : 198400194
Kampus : Universitas Medan Area
Fakultas : Ilmu Hukum
Prodi./Jurusan : Keperdataan
Judul Skripsi : **"TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENGALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS DUA NAMA YANG BERSENGKETA (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)"**

Dengan ini saya telah melakukan riset/penelitian pada hari Jumat tanggal 11 April 2023 di Kantor Pertanahan Kota Medan yang terletak di Jalan STM, Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara 20217 dengan mewawancarai pihak petugas yang berada ataupun yang bertugas di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Demikian Surat Keterangan ini saya buat dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 11 April 2023

Mahasiswa Peneliti/Riset

Petugas Kantor Pertanahan Kota Medan


ROBET ANDRES MARIHOT SILITONGA


(ELSANA TARIGAN)

SURAT KETERANGAN RISET/PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **ROBET ANDRES MARIHOT SILITONGA**
NIM : 198400194
Kampus : Universitas Medan Area
Fakultas : Ilmu Hukum
Prodi./Jurusan : Keperdataan
Judul Skripsi : **"TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENGALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS DUA NAMA YANG BERSENGKETA (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan)"**

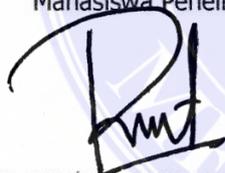
Dengan ini saya telah melakukan riset/penelitian pada hari Jumat tanggal 11 April 2023 di Kantor Pertanahan Kota Medan yang terletak di Jalan STM, Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara 20217 dengan mewawancarai pihak petugas yang berada ataupun yang bertugas di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Demikian Surat Keterangan ini saya buat dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 15 Mei 2023

Mahasiswa Peneliti/Riset

Petugas Kantor Pertanahan Kota Medan



ROBET ANDRES MARIHOT SILITONGA



(Elviana Tarigan)

DAFTAR PERTANYAAN DAN JAWABAN HASIL PENELITIAN

1. Bagaimana pengaturan tentang pengalihan sertifikat hak milik?

Jawaban : Di Indonesia, peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa,

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar tukar, hibah, penukaran dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat diuji jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang mencakup ketentuan peraturan perundang-undangan – undangan yang **berlaku.**”

Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual beli, tukar tukar, hibah, lelang, pewarisan, pengalihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

2. Bagaimana Faktor-faktor timbulnya penyebab sengketa lebih dari satu nama kepemilikan dalam Satu Sertipikat Hak Milik ?

Jawaban : Salah satu pihak dari nama yang ada di SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut tidak setuju atau tidak adanya kata sepakat untuk hal apapun yang dilakukan dalam SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut seperti proses pengalihan/peminjaman uang/pemecahan dan sebagai berikut yang berkaitan dengan SHM (Sertipikat Hak Milik), contohnya yang sering terjadi yaitu seperti Faktor yang disebabkan oleh penguasaan sepihak, Faktor yang disebabkan kepentingan membuka usaha, Faktor yang disebabkan pembayaran hutang/kredit.

3. Bagaimana prosedur pengalihan Sertipikat Hak Milik (SHM) di Kantor Pertanahan Kota Medan?

Jawaban : Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek jual beli tanah ini dijumpai istilah Balik Nama. Walaupun istilah ini dapat diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya Balik Nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak. Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Pelaksanaan proses Balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada Sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret. Dengan demikian proses Balik Nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemilik tanah yang baru. Proses ini biasanya berlangsung kurang lebih 3 – 4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.

4. Apakah pernah terjadi sengketa tanah terhadap SHM (Sertifikat Hak Milik) atas tanah dan bangunan yang diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan atas terlampirnya lebih dari satu nama dalam 1 (satu) Sertifikat di Kantor Pertanahan di Kota Medan ini?

Jawaban : Sering terjadi biasanya para ahli waris yang menguasai sepihak, dan ada juga anak muda yang ingin kerja sama membuka usaha dengan membeli setapak tanah beserta bangunan dan dikemudian hari mereka terjadi selisih paham dan menimbulkan sengketa pada tanah tersebut, dan ada juga pasangan yang masih berstatus pacaran berinvestasikan tanah/tanah dan bangunan dan pada saat mereka putus maka timbulah sengketa pada tanah tersebut. Dan masih banyak lagi yang lainnya.

5. Bagaimana tanggung jawab hukum terhadap SHM (Sertifikat Hak Milik) atas tanah dan bangunan yang diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan Kota Medan?

Jawaban : *Tanggung jawab yang kami berikan yaitu kami menerbitkan SHM (Sertipikat Hak Milik) sesuai PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 pada Bab I Pasal 1 Ayat 18 tentang Ketentuan Umum pada Daftar Nama Kepemilikan SHM, maka jika terjadi sengketa kami pihak Kantor Pertanahan menyarankan menyelesaikan perkara dengan non litigasi yaitu memediasi dan mengundang para pihak serta notaris. Jika tidak dapat diselesaikan maka naik ketingkat litigasi.*

6. Bagaimana kepastian hukum terhadap kepemilikan SHM (Sertifikat Hak Milik) atas tanah dan bangunan yang diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan atas terlampirnya lebih dari satu nama dalam 1 (satu) Sertifikat?

Jawaban : *Sesuai PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 pada Bab I Pasal 1 Ayat 18 tentang Ketentuan Umum pada Daftar Nama Kepemilikan SHM*

"Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu."

Dan PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 pada Bab IV Pasal 31 Ayat 3 tentang Penerbitan Sertifikat

"Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya."

Maka dengan itu Sertipikat dapat dikeluarkan dengan mencantumkan lebih dari satu nama kepemilikan dalam 1 (satu) sertipikat hak milik.

7. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa atas tanah dan bangunan?

Jawaban : *Ada dua cara yaitu yang pertama kita upayakan melalui mediasi dengan mempertemukan para pihak untuk mendapatkantitik terang dalam permasalahan yang terjadi dan jika dapat titik temu maka akan kami sarankan untuk*

melakukan split atau pemisahan/memecah sertipikat dan pembagian lahan tanah beserta bangunan tersebut yang telah disepakati. Jika tidak dapat dimediasi maka melalui jalur litigasi yaitu melalui gugatan pengadilan.

8. Bagaimana cara peralihan tanah pada Kantor Pertanahan Kota Medan?

Jawaban : *Sesuai PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 pada Bab V Bagian Kedua tentang Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak, dan Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek jual beli tanah ini dijumpai istilah Balik Nama. Walaupun istilah ini dapat diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya Balik Nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak. Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.*

- 1) Kita lakukan dulu cek bersih setipikat untuk memastikan bahwa SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut bersih dari gugatan, sengketa maupun angunan bank;*
- 2) Setelah SHM (Sertipikat Hak Milik) dinyatakan bersih oleh ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Medan setempat, maka dilakukan proses pengikatan jual-beli, sebagai dasar dari akta jual-beli PPAT dan sebagai dasar pengverifikasian pajak BPHTB (pajak pembeli), diakta inilah dituangkan pasal-pasal yang memuat ketentuan-ketentuan mengenai jual-beli yang akan terjadi, seperti berapa nominal jual-beli atas SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut, keterangan objek SHM (Sertipikat Hak Milik) yang dialihkan, pembayaran pajak PPH dan BPHTB, secara singkatnya terjadinya setelah pengikatan jual-beli ini ditanda tangani oleh pihak yg mengalihkan dan yang menerima pengalihan, maka putuslah jual-beli ini, sehingga pengurusan selanjutnya ke AJB PPAT tidak lagi membutuhkan pihak yang mengalihkan, selanjutnya dilanjutkan oleh pihak kedua (yang menerima pengalihan);*

- 3) Setelah proses PJB selesai, maka dilakukan verifikasi dan pembayaran pajak PPH dan BPHTB pembayaran;
- 4) Kemudian membuat AJB PPAT dan kemudian didaftarkan proses pengalihan hak atas SHM (Sertipikat Hak Milik) ke Kantor Pertanahan Kota Medan.

Pelaksanaan proses Balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada Sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret. Dengan demikian proses Balik Nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemiliktanah yang baru. Proses ini biasanya berlangsung kurang lebih 3 – 4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.

9. Ada berapa bentuk dalam peralihan hak atas tanah?

Jawaban : Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu:

- a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka Hak Milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

- b. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, lelang. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

10. Apa saja teori penyebab terjadinya sengketa di masyarakat?

Jawaban: *Ada enam teori penyebab terjadinya sengketa ditengah-tengah masyarakat*

a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori Identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.

e. Teori Transformasi

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

f. Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

11. Apa saja bentuk atau cara penyelesaian sengketa tanah di Indonesia?

Jawaban : Ada dua (2) cara atau bentuk penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yaitu dengan Penyelesaian perkara dengan jalur litigasi memiliki arti bahwa penyelesaian masalah hukum dilakukan di pengadilan. Sedangkan penyelesaian perkara dengan jalur non-litigasi memiliki arti bahwa penyelesaian masalah hukum dilakukan di luar pengadilan atau dikenal dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif biasanya melakukan mediasi.