

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA  
HAK MILIK ATAS TANAH DI PENGADILAN LUBUK PAKAM  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 15/PDT.G/2011/PN.LP)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**MUHAMMAD RIZKY SYAHPUTRA  
128400189**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2014**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA  
HAK MILIK ATAS TANAH DI PENGADILAN LUBUK PAKAM  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 15/PDT.G/2011/PN.LP)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**MUHAMMAD RIZKY SYAHPUTRA  
128400189**

*Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan  
Gelar Sarjana Di Fakultas Hukum  
Universitas Medan Area*

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2014**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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)25/7/24

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Di Pengadilan Lubuk Pakam (Studi Kasus Putusan No. 15/Pdt.G/2011/Pn.LP)

N a m a : MUHAMMAD RIZKY SYAHPUTRA

N P M : 128400189

FAKULTAS : HUKUM


BIDANG STUDI : KEPERDATAAN

Disetujui oleh :  
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

  
(Prof. H. Syamsul Arifin, SH. MH)

  
(Taufik Siregar, SH. M.Hum)

  
Dekan  
  
(Prof. H. Syamsul Arifin, SH, MH)

**Tanggal Lulus : 1 Desember 2014**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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)25/7/24

## LEMBAR 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.





## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM (STUDI KASUS PUTUSAN No. 15/Pdt.G/2011/PN-LP).

OLEH  
**M. RIZKY SYAHPUTRA**  
NPM : 12.840.0189  
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, guna kepastian hukum yang dimanatkan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui Badan Peradilan.

Dalam penelitian ini permasalahan yang akan dibahas adalah Bagaimanakah faktor – faktor yang menyebabkan terjadi sengketa pertanahan, Bagaimanakah proses hukum pada kasus penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dan Apa hambatan dan kendala dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Metode penelitian dilakukan penulis dengan 2 cara yaitu : penelitian kepustakaan (*Library resarch*) dan penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian kepustakaan, seperti buku-buku, kamus bahasa indonesia, serta mempelajari sumber-sumber yang berhubungan dengan materi skripsi ini. Sedangkan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu analisa putusan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan faktor –faktor terjadinya sengketa dan menjelaskan proses hukum penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sama dengan perkara perdata lainnya yang dimulai dengan mengajukan gugatan, jawaban, replik, duplik, pemeriksaan alat – alat bukti, saksi – saksi, dan sebagainya. Semuanya harus dilakukan dan diperiksa didalam suatu sidang khusus diadakan untuk itu. Persidangan dilakukan secara terbuka kecuali ditentukan lain oleh Undang – undang. Serta hambatan dan kendala dalam hal penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam adalah temperamen, tingkat pendidikan, kedisiplinan, dan ketidakjelasan batas – batas tanah.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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

## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA  
HAK MILIK ATAS TANAH DI PENGADILAN LUBUK PAKAM  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 15/PDT.G/2011/PN.LP)

Nama Lengkap : MUHAMMAD RIZKY SYAHPUTRA

N P M : 128400189

Bidang Ilmu : HUKUM KEPERDATAAN

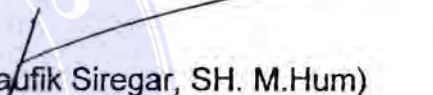
Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



(Prof. H. Syamsul Arifin, SH. MH)



(Taufik Siregar, SH. M.Hum)

*Acc Diperbanyak Untuk Diujikan*

Deketahui :

Ketua Bidang  
Ilmu Hukum Keperdataan



(Zaini Munawir, SH, M.Hum.)

**BIDANG ILMU HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2014**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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)25/7/24



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berfikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Skripsi penulis ini berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam (Studi Kasus Putusan No. 15/Pdt.G/2011/PN-LP)**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas hukum universitas Medan Area jurusan Hukum Keperdataan.

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

1. Bapak Prof. Syamsul Arifin, SH, M.Hum, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, juga selaku Dosen Pembimbing I Penulis,
2. Bapak Zaini Munawir, SH. M.Hum, selaku Ketua Jurusan Program Hukum Keperdataan fakultas Hukum Universitas Medan Area,
3. Bapak Taufik Siregar, SH., Mkn, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
4. Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

5. Ibu Sri Hidayani, S.H, M.Hum sebagai sekretaris Bidang Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Rasa sayang dan terima kasih yang tulus dan ikhlas kepada kedua orang tua saya, abang saya, dan kakak saya yang telah berkorban dan turut membantu serta memberikan dorongan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang terhingga kepada kedua orang tua penulis yang telah memberikan pandangan kepada penulis tentang pentingnya ilmu di hari-hari kemudian nantinya. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat ridho Allah SWT dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Hormat Saya Penulis,



**M. RIZKY SYAHPUTRA**  
**NPM : 12.840.0189**





## DAFTAR ISI

### ABSTRAK

KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul .....	3
B. Alasan Pemilihan Judul .....	4
C. Permasalahan .....	5
D. Hipotesa .....	6
E. Tujuan Pembahasan .....	7
F. Metode Pengumpulan Data .....	8
G. Sistematika Penulisan .....	8
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK - HAK ATAS TANAH .....	10
A. Pengertian Tanah .....	10
B. Hak-Hak Atas Tanah .....	11
C. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah .....	16
D. Stelsel Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah .....	18
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK ATAS	

TANAH .....	27
A. Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah .....	27
B. Ciri-Ciri Hak Milik Atas Tanah .....	29
C. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah .....	31
D. Hak Milik Atas Tanah Dapat Digugat .....	40
<b>BAB IV PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS</b>	
<b>TANAH .....</b>	<b>52</b>
<b>A. Faktor- Faktor Yang Menyebabkan Terjadi Sengketa</b>	
Pertanahan .....	52
B. Proses Pemeriksaan Sengketa Tanah .....	53
C. Hambatan dan Kendala Dalam Hal Penyelesaian Sengketa	
Pertanahan .....	62
D. Analisa Putusan .....	65
<b>BAB V Kesimpulan dan Saran .....</b>	<b>68</b>
A. Kesimpulan .....	68
B. Saran .....	69

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## BAB I

### PENDAHULUAN

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi bangsa Indonesia yang merupakan suatu Negara disebut sebagai bangsa agrarais atau pun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. Disisi lain, bagi Negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena yang kedudukannya yang demikian itulah penguasaan, pemilikan penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.<sup>1</sup>

Dengan konsep Negara kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat didalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya dibidang yang menyangkut tanah. Dalam bentuk Negara yang



demikian, pemerintah akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perseorangan maupun sebagai masyarakat.

Warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang. Di sisi lain Negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak, karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan Negara.

Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

- Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
- Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya,
- Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.





Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respon/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui Badan Peradilan. Solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui 3 cara yaitu :

- Melalui peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- Melalui Peranan Peradilan
- Melalui Arbitrase.

Penelitian ini dibatasi pada ruang lingkup penyelesaian sengketa hak pemilikan tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

#### **A. Pengertian dan Penegasan Judul**

Adapun judul skripsi yang penulis ajukan ini adalah **Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam (Studi Kasus Putusan No. 15/Pdt.G/2011/PN-LP).**

Sebelum lebih lanjut membahas persoalan diatas maka berikut ini akan diuraikan pengertian atas judul tersebut, yaitu :

1. **Tinjauan Hukum adalah suatu telaah terhadap keberadaan hukum.**<sup>2</sup>
2. **Terhadap adalah kata depan untuk menandai arah.**<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 201.

<sup>3</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka,

3. Penyelesaian berarti membuat selesai, berakhir.<sup>4</sup>
4. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan.<sup>5</sup>
5. Hak Milik adalah hak yang dimiliki seseorang atau lainnya untuk memegang atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaanya, seolah-olah benda itu milik sendiri.<sup>6</sup>
6. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>7</sup>
7. Studi Kasus Putusan No. 15/Pdt.G/2011/PN-LP yaitu merupakan kasus.

Berdasarkan pengertian judul di atas maka dapat diberikan penegasan bahwa pembahasan skripsi ini sekitar tentang telaah terhadap penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang diselesaikan di depan Pengadilan.

## **B. Alasan Pemilihan Judul**

Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomis, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah di Negara kita ini belum tertib dan

---

<sup>4</sup> Ibid, hlm. 1020.

<sup>5</sup> Ibid, hlm. 1037.

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 381.

<sup>7</sup> Ibid, hlm. 112.



terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap, tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak.

Dengan uraian di atas maka adapun alasan pemilihan judul skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses hukum penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
2. Untuk mengetahui kendala dalam hal penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

### **C. Permasalahan**

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

1. Bagaimana faktor-faktor yang menyebabkan terjadi sengketa pertanahan?
2. Bagaimana proses hukum pada kasus penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ?

3. Apa hambatan dan kendala dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam?

#### D. Hipotesa

Hipotesa pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan didapat. Tujuan ini dapat diterima apabila ada cukup data untuk membuktikannya.<sup>8</sup>

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengemukakan hipotesis sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadi sengketa pertanahan ada 3 hal yaitu Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing, Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis, dan Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja.
2. Proses hukum penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sama dengan permasalahan keperdataan lainnya yaitu dengan cara mendaftarkan sengketa pertanahan tersebut di pengadilan setempat.

<sup>8</sup> Bambang Sunggono, 1996, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 109.



3. Hambatan dan Kendala dalam hal penyelesaian sengketa tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam adalah para pihak yang memberikan kesaksian dan pembuktian yang tidak jelas dan memperlambat penyelesaian sengketa hak atas tanah dan ketidakhadiran para pihak disaat pemeriksaan di pengadilan juga ketidakpuasan atas putusan pengadilan.

#### **E. Tujuan Pembahasan**

Adapun tujuan pembahasan ini adalah :

1. Melalui pembahasan ini penulis ingin melengkapi tugas sebagai mahasiswa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.
2. Di samping itu pula penulis membahas materi skripsi ini untuk menjelaskan secara yuridis formil tentang penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan menganalisa putusan kasus Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
3. Untuk memperoleh informasi tentang alasan-alasan dari pada permasalahan sengketa hak atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

3. Hambatan dan Kendala dalam hal penyelesaian sengketa tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam adalah para pihak yang memberikan kesaksian dan pembuktian yang tidak jelas dan memperlambat penyelesaian sengketa hak atas tanah dan ketidakhadiran para pihak disaat pemeriksaan di pengadilan juga ketidakpuasan atas putusan pengadilan.

#### **E. Tujuan Pembahasan**

Adapun tujuan pembahasan ini adalah :

1. Melalui pembahasan ini penulis ingin melengkapi tugas sebagai mahasiswa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.
2. Di samping itu pula penulis membahas materi skripsi ini untuk menjelaskan secara yuridis formil tentang penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan menganalisa putusan kasus Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
3. Untuk memperoleh informasi tentang alasan-alasan dari pada permasalahan sengketa hak atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

## F. Metode Pengumpulan Data

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

### 1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

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

### 2. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Dalam penyempurnaan penelitian penulis melakukan penelitian secara langsung di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang berwenang memberikan informasi di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

## G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam pembahasan skripsi ini disusun penulis sedemikian rupa, yang memuat 5 (lima) buah bab dan masing-masing bab mempunyai beberapa sub bab, antara lain dapat disebutkan sebagai berikut :

Bab I      Pendahuluan

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

## Bab II Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah

Dalam bab ini akan dibahas tentang : Pengertian Tanah, Hak-Hak Atas Tanah, Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah serta Stelsel Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah.

## Bab III Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah

Dalam bab ini akan dibahas tentang : Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah, Ciri-Ciri Hak Milik Atas Tanah, Hapusnya Hak Milik Atas Tanah, Hak Milik Atas Tanah Dapat Digugat.

## Bab IV Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah

Dalam bab ini akan dibahas tentang : Faktor – Faktor Yang Menyebabkan Terjadi Sengketa Pertanahan, Proses Pemeriksaan Sengketa Tanah, Hambatan dan Kendala Dalam Hal Penyelesaian Sengketa Pertanahan, serta Analisa Putusan.

## Bab V Kesimpulan Dan Saran

Sebagai bab penutup merupakan bab yang terakhir yang mengemukakan tentang Kesimpulan dan Saran.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH

#### A. Pengertian Tanah

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

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

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

Oleh salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti "Permukaan Bumi".<sup>9</sup>

Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut. Hal ini diuraikan

---

<sup>9</sup> A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Universitas Medan Area

karena tanah sebagai objek diberikan sertifikat di atasnya tidak saja terbatas atas pengertian tanah yang sebenarnya tetapi juga mencakup air yang dapat dilihat dari kolam – kolam yang dimiliki seseorang ruang di atasnya dan apa yang menjadi isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut.

Pengertian yang diberikan oleh A.P. Parlindungan, diatas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu : “ Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang diatas sekali, daratan, air, dan tempat kelahiran serta lain sebagainya”.

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

## **B. Hak-Hak Atas Tanah**

Pengertian tanah secara yuridis menurut Boedi Harsono telah diberikan batasan dalam Pasal 4 ayat 1 Undang – Undang Nomor 1960 Tentang Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana 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”.

Jadi tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas,



berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>10</sup> Tanah dipunyai dan dikuasai bertujuan untuk digunakan, maka untuk memenuhi segala keperluan penggunaan tidak hanya terbatas pada permukaan bumi. Pengertian ruang diperluas, meliputi sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi di bawahnya. Penggunaan sebagian tubuh bumi misalnya dalam membangun rumah memerlukan pondasi bangunan, atau bangunan rumah dibuat bertingkat, merupakan penggunaan sebagian ruang udara.

Wewenang penggunaan atau pemanfaatan yang bersumber hak – hak atas tanah menurut penjelasan Pasal 8 UUPA, dibatasi :

1. Sekedar diperlukan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan.
2. Penggunaan sebagian ruang udara dan atau/ruang bawah tanah yang tidak termasuk wewenang pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa.

Jadi penggunaan atau pemanfaatan hak – hak atas tanah tidak boleh melanggar peraturan – peraturan pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa misalnya: Undang – Undang Pertambangan, Undang – Undang Kehutanan, Undang – Undang Pengairan, Peraturan Tentang Ruang Udara.

Dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 2, disebutkan :



1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang – Undang Dasar dan hal – hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang – orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar – besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah – daerah swantatra dan masyarakat – masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan pemerintah.

Pada Pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang – Undang Pokok Agraria, disebutkan :

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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 – orang lain serta badan – badan hukum.
2. Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut Undang – Undang ini dan peraturan – peraturan hukum yang lebih tinggi.

Sesuai dengan Ayat 2 Pasal 4, hak – hak atas tanah di atur dalam Pasal 16 Ayat 1 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria, yaitu :

a) Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

b) Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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)25/7/24



c) Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

d) Hak Pakai

Adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang – undang ini.

e) Hak Sewa

Adalah merupakan hak pakai yang memiliki ciri – ciri khusus penjelasan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 10 ayat 1, sifat dan ciri – ciri tanah dengan hak sewa yaitu tidak perlu didaftarkan, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta dibawah tangan atau akta otentik, bersifat pribadi tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya, dapat diperjanjikan, tidak terputus bila hak milik dialihkan, dapat dilepaskan dan tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dengan hak tanggungan.

f) Hak membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Menurut Boedi Harsono, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti yang sesungguhnya. Dikatakan



demikian karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk pengejawantahan hak ulayat. Tujuan dari dimasukkannya kedua hak ini kedalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah semata-mata untuk menselaraskan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan hukum adat.<sup>11</sup>

### C. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Pengertian pendaftaran menurut harun Al Rashid, berasal dari kata *cadastre* bahasa Belanda *Kadaster* suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau lain – lain atas hak terhadap suatu bidang tanah.<sup>12</sup> Sedangkan pengertian Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono, adalah “suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupaya pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah – tanah tertentu yang ada di wilayah – wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka menjamin jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya”.<sup>13</sup>

Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah “rangkaian yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi

<sup>11</sup> Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 288.

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Hukum berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Cipta Jaya, Jakarta, hlm. 27.

<sup>13</sup> Harun Al Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan, Gbana Indonesia Jakarta, Alim 88*

pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya”.

Berdasarkan pengertian tersebut, pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena adanya perubahan – perubahan yang terjadi kemudian.

Jadi kegiatan pendaftaran tanah, meliputi :

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta – peta pendaftaran dan surat ukur.
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak – hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak – hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban – beban lainnya.
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak (sertifikat)



Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Tujuan tersebut kemudian mendapat dijelaskan lebih lanjut dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yaitu : untuk menjamin kepastian hukum dari hak – hak atas tanah, Undang – undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Kepastian Hukum, dimaksud meliputi :

- a. Kepastian Subyek (Pemegang Haknya)
- b. Kepastian Obyek (letak, luas dan batas – batasannya)
- c. Kepastian hak (jenis hak atas tanahnya)

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan pelindung hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak yang lain terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.



3. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

Sedang tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono secara jelas dinyatakan bahwa penjelasannya pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Pada sistem pendaftaran akta, akta – akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem ini pejabatnya bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta – akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus melakukan apa yang disebut “*title search*” yang dapat memakan waktu lama dan biaya.

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diperlukan yang diciptakan dan perubahan – perubahan kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan – perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar ialah register, atau disebut juga buku tanah. Buku

tanah ini disimpan di kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register (*sertificate of title*). Sistem pendaftaran tanah akan memengaruhi sistem publikasi yang digunakan pada suatu Negara. Untuk itu perlu dibahas juga tentang stelsel publikasi dalam pendaftan tanah.

#### D. Stelsel Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah dikenal dua stelsel publikasi, yaitu stelsel publikasi positif dan stelsel publikasi negatif.

##### 1. Stelsel Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftan hak, maka harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.<sup>14</sup>

Maka apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak keluarga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun kemudian keterangan – keterangan yang di dalamnya tidak benar.

Pihak ketiga yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.



Ciri – ciri pokok stelsel ini:<sup>15</sup>

- a. Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- b. Pejabat – pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yang menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.
- c. Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari stelsel publikasi positif adalah :<sup>16</sup>

- a. Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya.
- b. Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya.
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan stelsel publikasi positif adalah :

---

<sup>15</sup> Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 3.



- a. Adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukan jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran tanah.
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri.
- c. Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan dibawah kekuasaan administratif.

## 2. Stelsel Publikasi Negatif

Menurut stelsel ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan – keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>17</sup>

Jadi, jaminan perlindungan yang diberikan oleh stelsel publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada stelsel publikasi positif. Selalu ada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa telah dianggap memegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok stelsel ini adalah :

- a. Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata dikemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari mana yang terdaftar ditentukan oleh hak dari

pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

- b. Pejabat pertanahan bersifat pasif, artinya tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data – data yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari stelsel negatif ini yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data – data tanah tersebut.

Sedangkan kelemahan dari stelsel negatif adalah :

- a. Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah.
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam.
- c. Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti lain, sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan

### **3. Stelsel Publikasi Menurut UUPA**

Stelsel publikasi yang digunakan dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah stelsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan Pasal 19 Ayat 2 huruf c, Pasal 32 Ayat 2 dan Pasal 38 UUPA.



Kata “Kuat” berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekwensi bahwa segala hal yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertifikat tersebut tidak benar.

Dalam penjelasan umum butir ke 7 PP 10/1961 disebutkan bahwa pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat dari orang yang diatur dalam PP 10/1961 tidaklah positif tapi negatif.

Penjelasan umum PP 24/1997 menyatakan bahwa dalam PP ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Unsur positif dalam PP ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan seksama prosedur pengumpulan data yang di perlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta – peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertifikat serta pencatatan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono, PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah yaang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Ini menunjukkan bahwa PP 24/1997 menggunakan stelsel publikasi negatif yang menggunakan unsur positif. Pengertian negatif disini adalah

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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



apabila keterangan di dalam surat tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan perubahan dan dibetulkan. Sedangkan pengertian unsur positif yaitu adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah / Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data – data hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum menerbitkan sertifikat dilakukan pengumuman, menggunakan asas *contradictoir delimitatie* dalam menetapkan batas – batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dianut oleh negara – negara yang menganut stels.

Kelemahan stelsel publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, dan umumnya kelemahan ini diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Sedangkan hukum tanah kita Undang – Undang Pokok Agraria ( UUPA) yang menggunakan dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Untuk mengatasi kelemahan ini dalam hukum adat dikenal lembaga *rechtsverweking* yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimiliki, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanahnya tersebut. Adanya lembaga tersebut di tunjukkan dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung tanggal 10-1-1957 No. 210/K/sip/1955, tanggal 24-9-

1958 Nomor 329/K/Sip/1957, tanggal 26-11-1958 No. K/Sip/1958 dan tanggal 7-3-1959 Nomor 70/K/Sip/1959.

Ketentuan di dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan terdapat dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA.



### BAB III

## TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH

### A. Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

Menurut konsepsi Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah – tanah di Indonesia sejak tahun 1960 dibedakan atas tanah Negara dan tanah hak. Tanah Negara maksudnya tanah yang di atasnya belum diletakkan suatu hak perseorangan hingga Negara mempunyai kekuasaan bersifat langsung atas tanah itu. Sedangkan tanah hak ialah segala tanah-tanah yang telah dikuasai dengan sesuatu hak perseorangan, seperti hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, dan sebagainya, hingga kekuasaan Negara tanah tersebut menjadi tidak langsung dan dibatasi oleh luas dan sempitnya hak perseorangan yang berlaku atas tanah itu.

Dengan berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), maka dasar pemilikan atau pemberian hak atas tanah diatur dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut.

Hanya yang menjadi masalah, “Bagaimana kedudukan hak – hak atas tanah yang telah diperoleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). diberlakukan”. Untuk itu ada baiknya dievaluasi kedudukan tata hukum di Indonesia. Berdasarkan pengkajian yang kami lakukan maka hak – hak atas tanah yang telah diperoleh terdahulu tetap diberlakukannya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 56 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat kita teliti, Undang – Undang mengenai hak milik belum berbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan hukum adat setempat dan peraturan – peraturan lainnya.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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)25/7/24



Mengenai hak – hak atas tanah seperti yang dimaksud oleh Pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Jadi hukum adat tidak boleh bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal ini merupakan ketentuan peralihan untuk menentukan hukum manakah sepanjang belum peraturan tersendiri tentang hak milik yang akan diadakan menurut Pasal 50 Ayat 1 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam hal ini maka hukum adat setempat dan peraturan laainnya yang berlaku. Hukum adat sebagai hukum yang harus dipergunakan memang sesuai dengan apa yang sudah dikemukakan lebih dahulu di dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) ini.

Akan tetapi hukum adat yang dapatkah bukan hukum adat yang murni.

Adapun cara memperoleh hak milik menurut hukum adat Batak Toba antara lain :

1. Berdasarkan penemuan / pembukaan tanah seperti yang telah diuraikan pada bab terdahulu. Secara faktual tanah adat masih dijumpai di daerah Samosir dan sekitarnya dengan istilah tanah Golat atau tanah Talian.
2. Berdasarkan pewarisan , masalah pewarisan atas tanah adalah peralihan kekayaan atas tanah dari si pewaris kepada keturunannya . pewarisan menurut hukum adat Batak adalah menurut garis keturunan.
3. Tanah tumbuh, ada kalanya tanah seseorang itu bertambah luasnya atau lebarnya, ini terjadi akibat banjir sungai, perpindahan sungai ataupun danau surut hingga timbul daratan (menurut hukum adat).
4. Jual Beli, seorang anggota marga yang memiliki sebidang tanah, dia tidak bebas untuk memindah tangankannya kepada orang lain tanpa izin dari marganya. Oleh karena sifat tanah menurut hukum Batak adalah tanah marga.

5. Berdasarkan pemberian orang tua kepada perempuan, dan anak laki-laki disamping warisan.

## **B. Ciri-ciri Hak Milik Atas Tanah**

Setelah pokok uraian dan tinjauan pada paragraf sebelumnya, bertitik tolak pada cara memperoleh hak milik atas tanah menurut konsep UUPA, maka supaya pengertian tentang hak milik atas tanah tersebut mudah dimengerti dan dialami, pada tahapan akan dikemukakan pula suatu penguraian yang dengan menyajikan tentang suatu ciri-ciri dari hak milik atas tanah. Hal ini tidak terlepas dari peristiwa lahan hak milik atas tanah yang mengandung arti bahwa suatu tanah yang dikuasai dan diberi status dengan hak milik adalah dapat diperjual-belikan, dapat diturunkan atau diberikan kepada ahli waris sebagai warisan dan dapat pula dialihkan kepada pihak lain, tegasnya arti istilah hak milik atas tanah adalah hak yang dapat dialihkan dan dipindah tangankan atau beralih kepada pihak lain.

Pengertian dari istilah hak milik atas tanah bukan hanya menunjukan semata – mata kepada bendanya saja atau tanah yang dimaksud. Pengertian ini juga dimaksudkan untuk menunjukkan status dan jenis hak atas tanah. Penunjukkan status dan etnis hak atas sesuatu tanah ini dimaksudkan adalah bahwa disamping adanya hak milik atas tanah ini juga dikenal berbagai hak – hak atas tanah yang lainnya, seperti misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Pakai dan lain sebagainya. Oleh karena itu terhadap ciri-ciri Hak milik atas tanah.

Hak Milik mempunyai ciri – ciri tertentu, sebagai berikut :<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Eddy Ruchiyat, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung, Hal. 50-52



1. Merupakan hak atas tanah yang kuat, bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
2. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak;
3. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk pada hak – hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak – hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang;
4. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik atau *credietverband*;
5. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain dihibahkan dan diberikan dengan wasiatnya;
6. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi milik Negara;
7. Dapat diwakafkan;
8. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan – Badan Hukum Tertentu
3. Badan – Badan Hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.



### C. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Dalam uraian yang terdahulu, pengertian hapusnya hak milik telah disinggung dimana hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut telah berakhir dari kekuasaan si pemilik. Hal ini membawa akibat terhadap tanah hak milik tersebut yang terdiri dari beberapa kemungkinan yang terjadi atas tanah itu.

Kemungkinan – kemungkinan yang akan terjadi atas tanah tersebut dapat berupa kemungkinan beralihnya hak milik atas tanah tersebut dari si pemilik kepada pihak lain disebabkan oleh suatu perbuatan hukum oleh si pemilik tanah tujuan untuk mengalihkan hak milik atas tanah tersebut, misalnya perbuatan hukum jual beli, penghibaan, penukaran, pemberian dengan wasiat dan sebagainya. Disamping hal tersebut, kemungkinan selanjutnya akan membawa akibat berupa penguasaan oleh Negara terhadap tanah tersebut yang telah kehilangan hak miliknya itu. Sedangkan kemungkinan berikutnya yang akan terjadi atas tanah itu yang disebabkan oleh hapusnya hak milik tersebut adalah musnahnya tanah milik tersebut. Umpamanya jika sebidang tanah status hak milik karena perbuatan akan tergenang air dan usaha untuk pengeringan air tersebut tidak mungkin untuk dilakukan, maka hak milik atas tanah tersebut akan hapus (musnah) akibat perbuatan alam itu.

Oleh karena tinjauan disini berdasarkan kepada Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dan disamping itu hapusnya hak milik atas tanah yang membawa tertentu. Dimana hapusnya hak milik atas tanah ini disebabkan adanya suatu pencabutan hak yang didasarkan kepada bunyi dari Pasal 18 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Pencabutan hak ini terkenal juga dengan istilah “*Onteigening*”. Dan sebagai kelanjutannya, Pasal 18 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) ini menyatakan bahwa, “Untuk kepentingan umum, termasuk

kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak – hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang – Undang.

Berdasarkan dari bunyi pasal ini, dapat diambil suatu kesimpulan bahwa tanah – tanah yang telah diberi dengan suatu hak tertentu (dalam hal ini hak milik) berakhir atau hapus hak miliknya tersebut karena pencabutan hak ini (*Onteigening*) demi suatu kepentingan tertentu yaitu kepentingan umum, kepentingan bersama dari rakyat, bangsa, kepentingan pembangunan dan kepentingan Negara. Kepentingan inilah merupakan suatu fungsi sosial atas suatu tanah tertentu.

Adapun pengertian dari pencabutan hak (*Onteigening*) adalah pengambilan tanah kepunyaan penduduk oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan berpindah terhadap siapa pencabutan itu tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam melakukan kewajiban hukumnya.

Dalam pengertian diatas jelas kita dapat melihat bahwa adanya tindakan pemerintah secara paksa tanpa yang berhak telah bersalah melakukan tindakan yang melanggar hukum atau akibat dari pensitaan dalam suatu akibat beralihnya hak milik itu suatu perbuatan cukup dirasakan mempunyai suatu lembaga penyelesaian yang tersendiri, maka khusus pengubahan pada konteks ini akan disuguhkan suatu pedoman yang merupakan landasan penjabaran selanjutnya. Untuk itu tersebut landasan yang dimaksudkan adalah berpegang kepada bunyi Pasal 2 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hapusnya Hak Milik Atas Tanah menurut Pasal 27 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu :

#### UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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





a. Tanahnya jatuh kepada Negara

- Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
- Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilik
- Karena ditelantarkan
- Karena ketentuan Pasal 21 Ayat 3 dan Pasal 26 Ayat 2

b. Tanahnya musnah.

Dari bunyi Pasal 27 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), terlihatlah bahwa hak milik atas tanah tersebut hapusnya disebabkan oleh dua buah ketentuan secara garis besar yaitu tanah yang tua kepada Negara dan tanah yang musnah. Tetapi ketentuan yang menyatakan tanah tersebut jatuh kepada Negara masih mempunyai beberapa penyebab lagi yang terusnya akan merupakan objek penguraian di sini untuk itu maka objek penjabaran akan lebih dititik beratkan pada permasalahan tersebut.

Apabila suatu tanah hak milik telah berakhir (hapus) dan menyebabkan tanah tersebut jatuh kepada kekuasaan Negara, maka dalam hal ini dibutuhkan beberapa persyaratan perkara perdata. Pencabutan hak dimaksudkan guna diserahkan kepada yang memerlukan kepentingan umum dengan salah satu pembayaran ganti rugi berdasarkan surat Keputusan Ganti Rugi ini merupakan salah satu syarat yang terpenting untuk terlaksananya pencabutan hak atas tanah yang dalam hal ini dimaksudkan kepada pencabutan hak milik atas tanah. Apabila syarat ganti rugi ini tidak dapat dilaksanakan (dipenuhi), maka hal tersebut bukanlah merupakan suatu pencabutan hak atas tanah, melainkan merupakan suatu pensitaan terhadap hak milik atas tanah tersebut.



Namun demikian dalam hal ini penetapan ganti rugi, seperti yang telah disinggung – singgung terdahulu akan melakukan suatu panitia khusus yang dibentuk hal tersebut dalam hal perosedur yang biasa. Panitia inilah yang melakukan penafsiran berapa besarnya jumlah ganti rugi yang harus dibayar. Oleh karena penguraian disini bukan difokuskan pada masalah ganti rugi, melainkan ditujukan kepada permasalahan tentang hapusnya hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan pencabutan hak, maka pokok uraian terhadap ganti rugi tersebut tidak akan dilanjutkan lebih jauh lagi.

Hanya saja sebagai perbandingan dan pedoman dalam hal ganti rugi maka pembayaran ganti rugi terhadap suatu hak diberikan berdasarkan kepada status haknya. Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan ganti rugi terhadap hak pakai adalah jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan ganti rugi terhadap hak sebagai hak turun menurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah.

Undang – Undang yang memuat ketentuan mengenai syarat – syarat dan caranya melakukan pencabutan hak sebelum berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah yang lazim disebut dengan istilah “*Onteigening Ordinantie*”, (Stb 1920 No. 574) yang menurut arti sesungguhnya hanya terbatas pada pencabutan hak *Eigendom* saja. Ordansi tersebut telah mengalami perubahan dan tambahan yang terakhir dengan Stb, 147 No. 96 untuk mengadakan pencabutan hak menurut ordonansi ini harus melalui jalan yang rumit dan diperlukan waktu yang agak lama karena yang menyangkut keikutsertaan tiga diinstansi yaitu Badan Legislatif, Eksekutif, dan Pengadilan. Hanya bila dalam keadaan mendesak dan untuk keperluan pembangunan rakyat dapat ditempuh cara yang paling singkat.

Akan tetapi dengan berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), peraturan Stb, 1920 No. 574 telah dinyatakan tidak berlaku lagi atau telah dicabut dan telah digantikan posisinya oleh UU No. 20 Tahun 1961, tetapi, sejak UU No. 20 Tahun 1961 ini berlaku maka ruang lingkup dari pencabutan hak bukan hanya terbatas kepada pencabutan hak milik atas tanah saja, melainkan sudah secara tegas mengatur mengenai pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Kalau kita teliti dari peraturan – peraturan yang berlaku tentang pencabutan hak, maka secara umum dapat kita ambil beberapa persyaratan untuk terlaksananya suatu pencabutan hak atas tanah yang antara lain yaitu :

- Pencabutan hak milik dapat dilakukan bila mana kepentingan umum benar – benar mengkehendaknya. Unsur kepentingan umum harus tegas menjadi dasar dalam pencabutan hak milik ini.
- Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut tata cara yang ditentukan didalam ketentuan perundang – undangan yang berlaku. Untuk keperluan ini pemerintah telah menetapkan Undang – Undang No. 20/1961 dan berbagai ketentuan pelaksanaannya guna mengatur acara pencabutan hak atas tanah.
- Pencabutan hak terus disertai ganti rugi yang layak si pemilik tanah tersebut berhak atas pembayaran ganti rugi yang layak berdasarkan atas harga yang layak dan sesuai dengan rasa keadilan.

Andai kata pencabutan hak tersebut dilakukan tanpa mengindahkan persyaratan dimaksud, maka perbuatan yang dilakukan oleh Pemerintah tersebut dapat dinilai sebagai suatu perbuatan pemerintah yang melanggar hukum



(*Onrechtmatige Overheidsdaad*), dan hendaknya hal seperti ini sedapat mungkin dihindarkan agar jangan sampai terjadi.

Oleh karena itu pencabutan hak bagi suatu pihak dapat dipandang sebagai hilangnya atau dihapusnya suatu hak milik atas tanah, sedangkan bagi pihak lainnya dipandang sebagai suatu cara untuk memperoleh hak atas tanah.

Selanjutnya hak milik atas tanah dapat juga akhir atau hapus status hak miliknya terhadap tanah tersebut disebabkan pemegang hak milik itu (si pemilik) menyerahkan tanah hak milik tersebut dengan sukarela.

Hal ini mengandung arti bahwa tanah yang mempunyai status hak milik tersebut memang merupakan kehendak dan si pemegang hak milik atas tanah itu. Tegasnya, penyerahan terhadap hak milik atas tanah itu harus benar-benar didasarkan oleh suatu kehendak yang berupa kesukarelaanya, umpamanya penyerahan yang dilakukan oleh si pemilik tanah terhadap sebidang tanah yang berstatus hak milik kepada badan – badan sosial, misalnya Panti Asuhan, badan – badan keagamaan dan lain sebagainya yang mempunyai tujuan untuk dipergunakan dalam hal kegiatan – kegiatan sosial di dalam masyarakat. Oleh karena itu dengan diserahkannya tanah yang berstatus hak milik atas tanah tersebut telah berakhir dan hapus dari tangan si pemilik tanah itu, tanah tersebut telah beralih kepada kekuasaan dari pihak yang menerimanya. Jadi penyerahan hak milik atas tanah secara sukarela itu juga merupakan salah satu faktor untuk terjadinya persoalan tentang hapusnya hak milik sesuatu tanah.

Sedangkan apabila sebidang tanah ditelantarkan oleh pemiliknya juga dapat menyebabkan suatu penghapusan hak milik atas tanah tersebut. Hal ini menandakan bahwa hak milik atas tanah akan hapus atau batas akhir apabila si pemilik tanah



tersebut menelantarkan tanah yang dimilikinya itu. Hanya saja dalam hal ini harus ditelantarkan pengertian ini dapat kita lihat dari memori penjelasan atas Pasal 27 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya.

Dari uraian memori penjelasan ini terlihat itu pandangan terhadap tanah – tanah mempunyai status hak, khususnya hak milik akan dipergunakan sebaik – sebaiknya dengan memanfaatkan segala keadaan tersebut. Tanah – tanah tersebut harus benar – benar dipergunakan oleh si pemilik tanah sesuai dengan keadaan dan tujuan dari tanah – tanah tersebut. Pemerintah baru benar – benar memberikan hak atas tanah apabila penggunaan dari hak yang diberikan harus sesuai dengan keadaan, kenyataan, sifat dan tujuan dari tanah tersebut, hal ini mengandung maksud agar tanah – tanah hak tersebut (khususnya hak milik) mempunyai suatu manfaat terhadap seluruh masyarakat. Tegasnya, tanah yang ada di wilayah Indonesia harus berpotensi bagi rakyat Indonesia.

Berarti tidak ada hak milik atas tanah yang bertentangan dari potensi tanah tu sendiri, sedangkan apabila suatu hak milik atas tanah yang telah diberikan kepada seseorang tidak mempergunakan manfaat yang diberikan, maka milik atas tanah tersebut akan segera dihapuskan status hak milik tersebut akan berakhir sehingga dengan dimanfaatkannya tanah – tanah tersebut sesuai dengan status haknya, maka diharapkan suata saat nanti akan tercipta cita – cita yang merupakan penggunaan manfaat dari segala bentuk dan status hak atas tanah untuk kepentingan dari bangsa Indonesia. Hal ini mengandung arti bahwa tiada status hak atas tanah suatu penggunaan/pemanfaatan yang tepat.

Selanjutnya hak milik atas tanah dapat berakhir atau hapus disebabkan oleh ketentuan dari Pasal 21 Ayat 2 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Kalau ketentuan pasal ini pada prinsipnya menerangkan tentang status kewarganegaraan, dari si pemilik tanah hak milik tersebut. Hal ini dapat kita telaah dari bunyi pasal – pasal tersebut yang menyatakan sebagai berikut : “ Orang asing yang sudah berlakunya Undang – Undang ini tetap memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang – Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak atau hilangnya kewarganegaraannya itu, jika sesudah jangka waktu dan tanahnya satu pada Negara dengan ketentuan bahwa pada hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Sedangkan sebagai bahan perbandingannya dapat pula kita tinjau dari bunyi pasal berikutnya yaitu Pasal 26 Ayat 2 yang merupakan kelanjutan dari pada penegasan tentang status dari kewarganegaraannya si pemilik tanah itu, Pasal 26 Ayat 2 ini menyatakan bahwa : “Setiap jual beli, penukaran, penghibaan, berikan dengan wasiat dan perbuatan – perbuatan lain dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seseorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanah 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”.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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



Dari bunyi kedua pasal ini terlihatlah begitu ketentuan atau suatu kriteria yang dimaksudkan untuk menyatakan bahwa hak milik atas tanah hanya boleh dipunyai (dimiliki) oleh seseorang yang mempunyai kewarganegaraanya Indonesia. Hal ini malahan didukung oleh Pasal 21 Ayat 1 yang menyatakan bahwa : “Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai tanah hak milik selain dari pada warga Negara Indonesia orang atau warga Negara asing atau orang yang mempunyai Dwiwanegara tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik atas tanah”.

Berdasarkan kepada Pasal 21 Ayat 1 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), kepada orang asing masih diberikan suatu kesempatan untuk memperoleh hak milik atas tanah, dengan mengingat bahwa hal tersebut terjadi pada saat – saat tertentu dan tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan kepada terjadinya peralihan hak pemilikan / penguasaan terhadap hak milik atas tanah tersebut hanya bersifat sementara, dimana saat tersebut hanya berlangsung 1 tahun sejak diperbolehkannya hak milik tersebut.

Cara memperoleh hak milik atas tanah tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja untuk peralihan hak tersebut dimaksudkan agar perbuatan dari orang asing tersebut tidak ditujukan kepada peralihan hak milik atas tanah itu, tegasnya perbuatan bukan merupakan perbuatan yang disengaja, misalnya warisan tanpa pembuatan surat wasiat, karena pula harta perkawinan dan lain sebagainya. Namun apabila ketentuan ini diabaikan oleh orang asing itu, maka sebagai akibatnya diberikan ancaman hukuman yang mengakibatkan tanah hak milik atas akan jatuh kepada Negara dan haknya atas tanah tersebut akan dihapus / hilang karena hukum.

Jadi selama jangka waktu 1 tahun tersebut masih diberikan kesempatan untuk mengalihkan hak miliknya atas tanah itu kepada pihak yang mempunyai warga



Negara Indonesia. Jangka waktu ini dapat mencegah suatu kerugian yang besar dari si pemilik dapat memperoleh pembayaran dari peralihan hak milik atas tanah itu.

#### **D. Hak Milik Atas Tanah Dapat Digugat**

Pada Pasal 26 Ayat 2 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), dimana larangan pemindahan hak milik atas tanah pada pasal ini adalah luas pengertiannya, karena yang dilarang memindahkan / mengalihkan hak milik secara langsung, juga dilarang mengalihkan hak milik atas tanah dengan perbuatan yang tidak langsung. Perbuatan tersebut dapat diartikan dengan suatu perbuatan penyeludupan hukum yang merupakan perbuatan atau tindakan yang mempergunakan kedok (topeng) seperti misalnya seorang asing hendak membeli tanah secara tidak langsung dengan mempergunakan (memakai) nama dari pihak lain yang mempunyai warga negara Indonesia. Namun apabila larangan pengalihan hak milik yang didasarkan pada Pasal 26 Ayat 2 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) itu diabaikan, maka perbuatan pengalihan tersebut akan batal demi hukum.

Sedangkan akibat dari perbuatan pengalihan hak milik atas tanah yang demi hukum itu akan menyebabkan tanah hak milik tersebut akan patuh pada kekuasaan negara, dan harga atas tanah yang telah dibesarkan itu sangat sulit untuk dituntut kembali dari pihak penjual tanah. Hal ini adalah merupakan suatu kwensi atas perbuatan yang melawan atau bertentangan dengan ketentuan perundang – undangan yang telah digariskan. Oleh karena itu antara kedua belah pihak yang menjual, kehilangan tanahnya disebabkan tanah tersebut jatuh pada kekuasaan negara, dan pihak pembeli mengalami kerugian uang berupa uang, karena uangnya tersebut telah

kempes / berakhir disebabkan telah diabaikannya larangan dari pengalihan hak milik atas tanah tersebut.

Selanjutnya suatu hak milik atas tanah dapat juga berakhir atau hapus disebabkan tanahnya tersebut telah musnah. Berakhirnya atau hapusnya hak tersebut adalah merupakan suatu hal yang wajar dan lazim. Anggapan ini adalah merupakan suatu pandangan yang umum, dimana jika suatu objek dari sesuatu hak sudah tidak lagi atau sudah musnah, maka status hak milik dari objek tersebut juga telah berakhir atau hapus. Demikian juga halnya hak milik atas tanah akan segera berakhir atau hapus apabila tanah yang berstatus hak milik itu telah musnah yang disebabkan oleh sesuatu hal tertentu, seperti misalnya disebabkan oleh pembuatan alam.

Akhirnya jika suatu hak milik atas tanah telah berakhir atau hapus, maka hubungan hukum antara subjek hukum hak miliknya kan terhapus sehingga subjek hukum hak milik atas tanah tersebut tidak mempunyai wewenang / kekuasaan atas objek hukum hak milik kita.

Pendaftaran tanah merupakan kelanjutan dari pokok pengkajian tentang hak – hak atas tanah yang dalam hal ini dikhususkan kepada hak milik atas tanah, maka untuknya suatu kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah tersebut diperlukan suatu metode untuk mengatasi masalah tersebut. Salah satu metode yang dipergunakan oleh Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah dengan mengadakan suatu sistem pendaftaran terhadap tanah – tanah yang mempunyai status hak – hak yang dalam hal ini juga termasuk pendaftaran terhadap tanah yang haknya adalah hak milik. Oleh karena itu pendaftaran tanah ini mempunyai hubungan yang erat dengan hak milik atas tanah yang dimaksudkan. Namun pada



pengakajian dalam paragraf ini hanya akan dipaparkan tentang persoalan dari pendaftaran hak – hak atas tanah sebagai suatu pandangan umum.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka untuk adanya kepastian hukum dalam bidang agraria, disamping perlunya diselenggarakannya unifikasi dan kodifikasi kaidah – kaidah hukum agraria khususnya yang menyangkut hak milik atas tanah (dalam arti sebanyak mungkin meletakkan kaidah – kaidah hukum agraria itu dalam bentuk Undang – Undang), perlu pula dilakukan pendaftaran tanah ini. Dengan adanya yang tertulis maksimal pihak – pihak yang bersangkutan jika yang memerlukannya dengan mudah pula mengetahui kaidah – kaidah dan dengan demikian akan mudah pula mengetahui wewenang dan kewajiban – kewajibannya berkenaan dengan tanah di kaki dan atau yang dihakinya. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah itu, maka pihak – pihak yang bersangkutan dengan mudah pula dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah – tanah tertentu yang dihadapinya, terutama mengenai letak, luas dan batas – batasnya, pemilikannya dan bahan diatasnya.

Dengan bertambah berkembangnya kemajuan pengetahuan masyarakat dan sektor perekonomian makin bertambah pula banyaknya tanah rakyat yang bersangkutan dalam kegiatan – kegiatan ekonomi dan berhubungan dengan itu makin lama makin pula perlunya ada suatu kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Sehubungan dengan itu maka Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Dengan tegas Pasal 19 itu menyatakan bahwa pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan untuk menjamin kepastian hukum, sehingga teranglah kiranya bahwa untuk kepastian hukum atas kekuatan Pasal 19 Undang – Undang

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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

Pokok Agraria (UUPA) telah diadakan peraturan mengenai pendaftaran yang bersifat “*Rechts Kadaster*”. Dengan itu pada pemegang hak – hak bersangkutan harus diwajibkan untuk melakukan pendaftaran ini. Sehingga pendaftaran ini akan kepastian hukum, ditambah lebih jauh apabila tidak kewajiban ini, maka program pendaftaran tanah tidak akan ada artinya sama sekali. Hal ini tersebut akan merupakan suatu pekerjaan yang sia – sia.

Dengan menentukan bahwa akan diadakan pendafrtan untuk semua tanah – tanah yang berada didalam wilayah Republik Indonesia., pemerintah telah mengemukakan bahwa hukum agraria yang sekarang ini akan disesuaikan dengan prinsip – prinsip hukum yang dikenal dalam stelsel hukum agraria di negara – negara modern. Dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dijamin tentang hak – hak dari pada seseorang di atas tanah. Pihak ketiga pun secara mudah dapat melihat hak – hak apa atau beban – baban apa yang terletak di atas sebidang tanah.

Dengan demikian terpenuhi syarat tentang pengumuman (*Openbaarheid*) yang merupakan salah satu sayarat yang melekat kepada hak – hak yang bersifat kebendaan. Hanya dengan adanya sistem kadaster seluruh hak – hak yang tanggungan atas tanah, hipotek atau lain – lain hak tanggungan atas tanah tidak akan dilaksanakan dalam praktek bilamana tidak terdapat kewajiban untuk pendaftaran ini.

Namun demikian timbul kesulitan – kesulitan yang dialami didalam praktek dalam hubungannya dengan pendaftaran, pada umumnya tidak terletak pada pendaftaran itu sendiri akan tetapi semata – mata pelaksanaannya. Pada akhirnya kita sekalian menyadari bahwa keberhasilan segala usaha pelaksanaan pendaftaran tanah penyempurnaan tergantung pada sikap mental dan kejujuran serta rasa



pengadilan dari manusia – manusia yang melaksanakannya. Pendaftaran tanah yang dimaksudkan itu meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah. Yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat – surat kuasa dari peta pendaftaran dan surat dapat kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan,
- b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut juga termasuk dalam kegiatan pendaftaran atau pencabutan dari hak – hak lain (baik hak – hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban lain yang membebani hak – hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status dari pada tanahnya, pendaftaran ini juga memberikan keterangan tentang subjek dari pada haknya (siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan).
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang menurut Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) Ayat 2 berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti ini lazim disebut dengan sertifikat misalnya sertifikasi hak milik tanah.

Menurut konsepsi Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), pendaftaran tanah yang diselenggarakan mempergunakan “sistem negative”. Maksudnya bahwa surat – surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat bukti yang kuat, berarti bahwa keterangan – keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama sepanjang ada alat bukti yang lain membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanah yang tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya.

Dalam hubungan ini Pasal 19 Ayat 3 memerintahkan supaya penyelenggaraan pendaftaran tanah itu mengingat keadaan / situasi negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya harus dilaksanakan sesederhana mungkin, murah dan dapat dengan mudah dimengerti oleh rakyat. Pendaftaran ini tidak dilaksanakan sekaligus untuk seluruh wilayah Republik Indonesia. Oleh karena itu pelaksanaannya harus secara berangsur – angsur. Pendaftaran – pendaftaran di kota – kota akan didahulukan. Hal ini adalah sesuai dengan mendesaknya keperluan lalu lintas sosial ekonomi, juga untuk kota – kota besar dapat diharapkan terwujudnya pendaftaran tanah dalam praktek mengingat pekerjaan pendaftaran tanah yang meliputi seluruh kepulauan Nusantara adalah merupakan pekerjaan yang maha besar. Oleh sebab itu segala sesuatunya didalam pelaksanaan pendaftaran tanah ini akan dipimpin oleh kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Pelaksanaan sesuatunya sekitar pendaftaran ini disetujui lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Untuk kepastian haknya itu maka hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan itu. Untuk pendaftaran haknya yang berasal dari alihan hak yang berasal dari peralihan hak, maka peralihan haknya itu harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan seorang pejabat ditunjuk oleh Menteri dalam Negeri.

Mahkamah Agung telah mengeluarkan keputusannya tertanggal 19 September 1970 No. 123/K/Sip/1970 tentang Pasal 19 PP No. 10/1961 mengenai pendaftaran tanah, dimana antara lain dinyatakan bahwa Pasal 19 tersebut berlaku khusus untuk pendaftaran pemindahan / peralihan hak atas tanah pada Kantor Pendaftaran sedangkan hakim dalam menilai hanya terikat pada Pasal 19 tersebut

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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)25/7/24



atau dengan perkataan lain, bahwa peralihan hak yang dilakukan tidak dengan akte tetap sah, asal saja syarat – syarat materil dipenuhi. Dengan keputusan tersebut Mahkamah Agung telah memberikan suatu penafsiran tentang Pasal 19 PP fih 10/1961 sangat berlainan dan dianggap sebagai suatu penolakan terhadap pendapat kalangan Dir. Jend. Agraria mengenai pasal tersebut, menurut pendapat akte PPAT seperti yang diharuskan dalam pasal tersebut, merupakan suatu syarat mutlak tidak pembuktiannya.

Akan tetapi juga bagi sahnya atau tindakan hukum lainnya memenuhi tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, dengan Mahkamah Agung hanya menganggap sebagai peraturan yang mengatur pendaftarannya pada Kantor Pendaftaran Tanah, mengenai pemindahan / peralihan hak atas tanah dan bukan mengatur pemindahan / peralihan hak atas tanah itu sendiri. Berdasarkan keputusan Mahkamah Agung tersebut maka ketegangan yaang ada dalam Pasal 19 PP No. 10/1961 yang dimaksudkan untuk meningkatkan kepastian hukum justru berkurang. Akte yang dibuat dihadapan PPAT itu sekarang, seakan – akan hanya diperlukan dapatlah sertifikat saja sebagai tanda bukti pemilihan kuat, tidak lagi merupakan suatu keharusan untuk mencapai akibat hukum yang dikehendaki.

Dengan perkataan lain akte yang dibuat dihadapan PPAT tidak lagi merupakan satu – satunya alat bukti untuk mencapai akibat hukum materil yang dikehendaki, akan tetapi dapat juga diperbuat dengan akte notaries, hanya saja dalam hal yang tersebut terakhir ini yang bersangkutan tidak memperoleh sertifikat tanda bukti pemilihan.

Namun perjanjian itu adalah tetap sah dengan segala akibat hukum yang berkenaan dengan itu. Kiranya ada baiknya apabila Dirjen Agraria tetap

mempertahankan pendiriannya terhadap ketentuan dalam Pasal 19 PP No. 10/1961 dan untuk sekaligus menghilangkan perbedaan penafsiran mengenai ketentuan tersebut, dan untuk sekaligus menghilangkan perbedaan penafsiran mengenai ketentuan tersebut, dan untuk mempertegasnya kembali dengan jalan mengaturnya dalam suatu peraturan lain luar PP No. 10/1961, peraturan mana menurut keputusan Mahkamah Agung tersebut hanya mengatur pendaftaran tanah saja sebelum keluarnya PP No. 10/1961 dikenal suatu peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah yaitu *Overschrijvings Ordonantie* Stb, 1960 No. 27 dimana pada prinsipnya kedua peraturan ini mempergunakan dasar dan sistem yang hampir sama satu dengan lainnya, walaupun terdapat perbedaan tetapi tidak bersifat prinsipil. Mengenai pembuatan akte oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dalam Pasal 19 tersebut dinyatakan : “Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau menanamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Lienteri Agrarie, tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961 tersebut diatas, dan yang dapat diangkat sebagai pejabat tersebut adalah :

1. Notaris
2. Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang bukan tentang peraturan – peraturan pendaftaran tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persolan – persolan hak atas tanah.



3. Para pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat pembuat akte tanah.
4. Orang – orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Selain dari itu, dalam Pasal 5 PMA No. 10/1961 tersebut ditetapkan bahwa selain untuk sesuatu keniatan belum diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/ Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu karena jabatannya menjadi pejabat sementara Kecamatan itu, 19 PP No. 10/1961 tersebut. Sedangkan daerah kerjanya dari pejabat – pejabat tersebut adalah berasal Kecamatan dan pula diberikan daerah kerja lebih dari satu kecamatan. Hal ini harus tercantum dalam surat pengangkatannya dan daerah pejabat sementara tersebut adalah daerah kecamatannya sendiri.

Selain dari pejabat yang telah disebutkan diatas maka dengan Keputusan Menteri Agraria No. 13/Depag/66 tanggal 20 Maret 1996 yang mulai berlaku sejak 1 Februari 1996 masing – masing karena jabatannya PPAT dengan daerah kerja seluruh Indonesia telah ditunjuk yakni :

1. Pembantu Menteri Agraria urusan *Landreform* dan *Land Use*
2. Pembantu Khusus Menteri Agraria urusan hukum
3. Kepala Direktorat Hukum Departemen Agraria
4. Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah Departemen Agraria
5. Kepala Birokrat Pengurusan hak – hak Departemen Agraria

Khusus mengenai Surat Keputusan Menteri Agama No. 13/Depag/1996 kedudukan pejabat tersebut adalah untuk sekali apakah ia dapat digolongkan kepada pejabat umum (*Openbaar Ambtenaar*) atau tidak. Hingga tidak diatur mengenai

kekuatan aktenya, cara dan penyimpanan akte ahlinya serta jaminan tidak terjadi pemalsuan (*Verralsing*) sebagaimana untuk notaris telah diatur didalam peraturan jabatan (Stb.1860 No. 3). Serta tidak pulak diatur pematerian akte tersebut dan pengambilan sumpah jabatan belum melakukan tugasnya.

Banyak orang mengira bahwa membuat suatu akta 61 pejabat pembuat akte tanah misalnya jual beli sangat mudah dan gampang sekali yang hanya tinggal mengisi formulir yang telah disediakan / ditetapkan. Akan tetapi dugaan tersebut amat meleset, oleh persoalan itu dihadapkan kepada alat bukti dan hukum dari pada objek yang diperjual belikan itu begitu pula *pluralisme* hukum yang berlaku terhadap. Itulah antara lain kesulitan – kesulitan lain dalam praktek timbul dan dihadapi oleh tersebut (terutama yang tidak mendapat pendidikan itu), mengakibatkan akte – akte yang dibuatnya sulit untuk dijadikan alat bukti yang kuat.

Mengenai cara – cara dan kesulitan – kesulitan yang banyak dihadapi oleh pejabat pembuat akte tanah bukanlah pada tempatnya sekarang untuk dibebankan, juga sangatlah perhatian terhadap pelanggaran dalam praktek yang dilakukan oleh banyak pejabat pemerintah, yang mengesahkan jual beli tanah yang dibuat di tangan. Terhadap pelanggaran – pelanggaran mana kenyataan tidak pernah dikenakan sanksi yang ditentukan untuk itu.

Selanjutnya masalah sertifikasi palsu merupakan tantangan pula bagi pemerintah yang memerlukan penyelesaian dan harus diatasi agar kepercayaan masyarakat tidak digoncangkan. Kiranya perlu dipertimbangkan penyeragaman sertifikat tanah untuk seluruh jangan hendaklah yang ada sekarang ini hingga tidak mudah untuk mengetahui apa itu palsu atau tidak.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/7/24

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



Sebagai ilustrasi, walaupun upaya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) tetap diterapkan bahwa pendaftaran tanah di Kantor Pendaftaran tanah merupakan salah satu bukti pemilikan tanah, tetapi kenyataannya masih banyak pemilik tanah yang tidak mendaftarkan tanahnya. Sehingga pada umumnya para pemilik tanah belum memiliki sertifikat seperti yang dikehendaki Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal tersebut jadi kemungkinan karena sarana – sarana untuk tanah sangat kurang atau memang para anggota rakyat kurang / tidak mengetahui pentingnya pendaftaran itu sendiri atau mungkin terdapat suatu alasan lain. Sampai sekarang pendaftaran tanah hanya populer dikalangan penduduk kota karena sering timbul sengketa tanah dari lagi disebabkan karena harga tanah yang kian hari mengingot di kota. Akibat perkembangannya, lain halnya di desa, itu harus diberikan bahwa untuk menaikkan taraf hidup rakyat, pendaftaran tanah mutlak adanya.

Dalam rangka pendaftaran ini, pemerintah dengan kebijakannya telah mulai merintis arah melalui proyek nasionalnya untuk mengadakan pendaftaran tanah dengan memberikan sertifikat – sertifikat kepada masyarakat desa secara massal (prona). Pemberitahuan sertifikat – sertifikat tanah ini kepada masyarakat diberikan secara bertahap dari kelompok dan diharapkan proyek ini merupakan awal perkembangan dari pendaftaran tanah.

Dari pengamatan dalam praktek dapat disimpulkan bahwa masalah – masalah pendaftaran tanah banyak ditimbulkan karena :

1. Soal pendaftaran ini banyak memakan waktu
2. Tambahan – tambahan beban, baik resmi maupun tidak resmi

3. Peraturan – peraturannya belum lengkap.
4. Peraturan – peraturannya belum jelas / kurang jelas
5. Kelemahan – kelemahan dalam pengaturannya
6. Perbedaan – perbedaan interpretasi dan lain – lainnya.





## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Faktor – faktor yang menyebabkan terjadi sengketa pertanahan yaitu Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah: Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, dan Legalitas kepemilikan tanah.
2. Proses hukum pada kasus penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebagai berikut, : mengajukan gugatan, jawaban, replik, duplik, pemeriksaan alat – alat bukti, saksi – saksi, dan sebagainya, semuanya harus dilakukan dan diperiksa di dalam suatu bidang yang khusus diadakan untuk itu. Persidangan dilakukan secara terbuka kecuali untuk ditentukan lain oleh undang – undang.
3. Hambatan dan kendala dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yaitu ada beberapa faktor yang menghambat jalannya proses penyelesaian sengketa alternative/non litigasi. Faktor-faktor penghambat tersebut dapat dibedakan menjadi 2 yaitu faktor internal yang disebabkan oleh faktor temperamen, tingkat pendidikan, kedisiplinan, dan ketidakjelasan batas – batas tanah. Selain itu faktor penghambat lainnya adalah faktor eksternal yang berasal dari pihak ketiga baik yang berasal dari keluarga, masyarakat Pakam maupun pihak di luar para pihak yang bersengketa.

## **B. Saran**

1. **Harusnya pihak Badan Pertanahan Nasional harus lebih teliti dalam administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas dilihat kebenaran tanah itu, juga dalam distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata harus lebih ditindak lanjuti dan legalitas kepemilikan tanah ini harus lebih diperhatikan dengan teliti agar tidak adanya sertifikat ganda atau pemalsuan sertifikat kepemilikan tanah.**
2. **Kepada para pihak yang bersengketa tentang tanah hendaknya dapat menyelesaikannya diluar pengadilan, karena selain waktunya singkat, biaya yang dikeluarkan tidak mahal serta memberikan rasa perdamaian bagi para pihak – pihak yang berselisih.**
3. **Dalam menyelesaikan sengketa tanah diharapkan para pihak tidak dengan emosional, akan tetapi lebih menggunakan kepala dingin sehingga sengketa dapat terselesaikan dengan cepat, aman dan tidak melebar ke hal – hal lainnya.**



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

Abdurahman, 1983, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, Alumni, Bandung.

A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

Adrian Sutedi, *Kekuata*, 2006, *Hukum berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Cipta Jaya, Jakarta.

Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.

Bambang Sunggono, 1996, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jember.

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Djambatan, Jakarta.

Departemen Pendidikan Nasional, 2003, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum Dab Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung.

Hamzah, 1991, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.

Harun Al Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan, Ghalia Indonesia*, Jakarta.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, Hak-Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Group, Jakarta.

Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan.

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Sudjito, 1987, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta.

Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, PT. Asdi Mahasatya, Jakarta.

Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

## B. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pertanahan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.