

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BEKAS
GRANT SULTAN DI JALAN METAL TANJUNG MULIA
KECAMATAN MEDAN DELI**

**(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 2122 K/PDT/2001 TANGGAL 8 AGUSTUS 2002
JO PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN
NOMOR 329/PDT/2000/PT-MDN TANGGAL 11 NOPEMBER 2000
JO PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN
NOMOR : 82/PDT.G/1999/PN-MDN
TANGGAL 27 DESEMBER 1999)**

SKRIPSI

Oleh:

**Mega Fatma Hani
10. 840. 0138**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2014**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 30/8/24

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

I. PENYAJI

NAMA : MEGA FATMA HANI
STAMBUK : 10.840.0138
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH BEKAS GRANT SULTAN DI JALAN
METAL TANJUNG MULIA KECAMATAN MEDAN DELI (
Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor 2122 K / PDT / 2001 Tanggal 8 Agustus 2002)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. NAMA : TAUFIK SIREGAR, SH,M.Hum
JABATAN : PEMBIMBING I
TANDA TANGAN :
2. NAMA : ZAINI MUNAWIR, SH,M.Hum
JABATAN : PEMBIMBING II
TANDA TANGAN :

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

JABATAN KETUA TANDA TANGAN

1. KETUA PROF. H. SYAMSUL ARIFIN, SH.,MH
2. SEKRETARIS RAFIQI, SH,M.M
3. PENGUJI I TAUFIK SIREGAR, SH,M.Hum
4. PENGUJI II ZAINI MUNAWIR, SH., M.Hum

DIKETAHUI OLEH :

DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

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

KETUA BIDANG HUKUM
KEPERDATAAN FAK. HUKUM UMA

(ZAINI MUNAWIR, SH.,M.Hum)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 30/8/24

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)30/8/24

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulisan saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, Pebruari 2014

Mega Fatma Hani
10. 840. 0138

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BEKAS GRANT SULTAN DI JALAN METAL TANJUNG MULIA KECAMATAN MEDAN DELI

(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 2122 K/PDT/2001 TANGGAL 8 AGUSTUS 2002
JO PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN
NOMOR 329/PDT/2000/PT-MDN TANGGAL 11 NOPEMBER 2000
JO PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN
NOMOR : 82/PDT.G/1999/PN-MDN
TANGGAL 27 DESEMBER 1999)

oleh

Mega Fatma Hani
10. 840. 0138

Sajian skripsi ini adalah merupakan karya ilmiah yang diangkat dari beberapa permasalahan yaitu :

1. Bagaimana proses penguasaan tanah oleh pihak-pihak yang bersengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2122 K / PDT / 2001 tanggal 8 Agustus 2002 jo Putusan PT Medan Nomor 329 / PDt / 2000 / PT-MDN tanggal 11 Nopember 2000 jo Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 82 / PDT. G / 1999 / PN- MDN tanggal 27 Desember 1999 ?
2. Bagaimana peran pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam sengketa diantara para pihak sehubungan dengan tanah seluas 10,127 Ha yang terletak di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan ?
3. Apakah Putusan pengadilan dapat mengakhiri sengketa diantara para pihak yang berkepentingan dalam arti para pihak mematuhi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ?

Untuk dapat menemukan jawaban atas semua permasalahan tersebut, maka penulis melakukan penelitian dengan metode kualitatif yaitu hasil analisis dari fakta-fakta yang ditemukan secara nyata kemudian dibingkaikan kedalam separangkat ilmu dan teori hukum

Dari hasil penelitian Penulis, maka ditemukan suatu kondisi, dimana diatas sebidang tanah seluas 10,127 Ha yang terletak di Lingkungan 19 Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli terdapat sejumlah putusan pengadilan yang saling kontradiktif yang disebabkan oleh berbagai perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum

Dari hasil pembahasan, penulis menyimpulkan bahwa benarlah semua hipotesa yang telah penulis tetapkan dan untuk itu penulis menyarankan butir-butir pikiran yang sekiranya dapat menjadi perhatian para pendukung kepentingan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 30/8/24

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)30/8/24



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang	1
1.2. Pengertian dan Penjelasan Judul	4
1.3. Alasan Pemilihan Judul	6
1.4. Permasalahan	7
1.5. Hipotesa	8
1.6. Tujuan Penulisan	9
1.7. Metode Penelitian	9
1.8. Sistematika penulisan	10
II. TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Sejarah Ringkas Kondisi Hukum Tanah di Indonesia	12
2.1.1. Politik Hukum Agraria Kolonial	12
2.1.1. Tanah Grant Sultan	21
2.2. Sendi Sendi Hak Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria	25
2.2.1. Hak Milik	30
2.2.1.1. Subjek Hak Milik	31
2.2.1.2. Terjadinya Hak Milik	32
2.2.1.3. Hapusnya Hak Milik	36
2.2.2. Hak Guna Usaha	37
2.2.2.1. Subjek Hak HGU	37

2.2.2.2. Hapusnya HGU	38
2.2.1. Hak Guna Bangunan	39
2.2.3.1. Subjek HGB	40
2.2.3.2. Terjadinya HGB	40
2.2.3.3. Hapusnya HGB	41
2.2.2. Hak Pakai	42
2.2.4.1. Subjek Hak Pakai	42
2.2.4.2. Terjadinya Hak Pakai	43
2.2.4.3. Hapusnya Hak Pakai	44
2.2.3. Hak Pengelolaan	45
2.2.5.1. Subjek Hak Pengelolaan	46
2.2.4. Hak Ulayat	47
2.3. Landreform	51
2.3.1. Tentang Landreform	51
2.3.2. Tentang Pendaftaran Tanah dan peralihan hak atas tanah	63
1.3.2.1. Pendaftaran tanah secara sistematis	70
1.3.2.2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	71
2.3.3. Peralihan Hak Atas Tanah	79
2.3.4. Lembaga Pelaksana Agraria	84
III. METODE PENELITIAN	89
3.1. Jenis, Lokasi dan Waktu Penelitian	89
3.2. Teknik Pengumpulan Data	89
3.3. Analisa Data	91
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	92
4.1. Sejarah Singkat Tanah Jalan Metal	92
4.2. Tentang Proses Penguasaan Tanah Oleh Penduduk	100
4.3. Tentang Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2122 K / Pdt / 2001 tanggal 8 Agustus 2002 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 329 / Pdt / 2000 / Pt-Mdn tanggal 11 Nopember 2000 Jo Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 82 / Pdt . G / 1999 / Pn-Mdn tanggal 27	103

Desember 1999.

4.4. Pertimbangan Pengadilan Tinggi Medan No. 329 / Pdt. G / 2000 / PT-Mdn tanggal 11 Nopember 2000 yang bermuara pada amar pembatalan sertifikat Hak Milik No. 1254 tahun 1998 atas nama Tjok Tjoen Sin	115
V. KESIMPULAN DAN SARAN	134
5.1. Simpulan	134
5.2. Saran	135
 Daftar Pustaka	 137
Lampiran	139



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Tentu tak dapat diingkari bahwa manusia tak dapat hidup tanpa tanah, manusia dilahirkan diatas tanah, berjalan, bermain, beranak-pinak, bersekolah, berpesta pora atau berduka, berperang, bernegara tegasnya semua aktifitas hidup, sosial politik, ekonomi, budaya dilaksanakan diatas tanah dan atau hasil dari tanah sampai suatu saat ketika wafat, manusia itu memerlukan tanah tempat pemakaman sebagai peristirahatan terakhir.

Pada kenyataannya, hanya 29 % dari permukaan bumi yang berupa tanah, sedangkan selebihnya sebanyak 71 % adalah lautan. Perbandingan ini memperlihatkan bahwa hanya sedikit dari permukaan bumi yaitu tanah yang tersedia untuk tempat manusia yang jumlahnya melaju cepat melakukan aktifitas kebudayaan dan peradaban tidak terkecuali di Indonesia yang luas tanahnya tetap tetapi jumlah penduduknya senantiasa bertambah.

Pertambahan penduduk yang cepat melaju berkelindan pula dengan kemiskinan serta laju pertambahan nilai ekonomis tanah, diranah regulasi yang kurang memadai tentu akan menimbulkan perbenturan kepentingan di tengah pergaulan masyarakat. Salah satu wujud perbenturan itu dapat di tarik dari “ Pengumuman “ yang di buat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 10 September 1997 yang berbunyi sebagai berikut ;

Pengumuman

Nomor : 630.1.92/Peng/9/97

Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 – VIII – 1997 tgl 1 September 1997 dengan ini mengumumkan sebagai berikut ;

1. Membatalkan pendaftaran Hak Milik Nomor 204 / Tanjung Mulia seluas 100.127 m² dan Hak Milik Nomor 250 / Tanjung Mulia seluas 44.783 m² keduanya tercatat atas nama Aman Daulath terletak di Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara dan menyatakan tanahnya kembali menjadi tanah bekas Grant Sultan Nomor: 265 tanggal 16 Agustus 1926 serta sertifikatnya tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah.
2. Menerima pelepasan hak atas tanah Grant Sultan Nomor : 265 sebagaimana tertuang dalam akta pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 29 Nopember 1983, Nomor : 22 yang dibuat oleh Mula Pangahutan tambunan, Notaris di Medan dan menyatakan tanahnya sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
3. Memprioritaskan kepada Tjok Tjoen Sin dan kawan-kawan (penghuni) untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan terlebih dahulu memberikan ganti rugi kepada Soh Pek Soei alias Suriadinta sesuai dengan surat pernyataan Tjok Tjoen Sin dan kawan-kawan (penghuni) tanggal 9, 10, 11, 12, 14, 15, 18, 19 dan 22 Oktober 1996”¹

“Pengumuman” oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tersebut telah menaruh banyak perhatian dari berbagai sudut pandang, terutama dari segi juridis khususnya berbagai ketentuan Hukum Agraria. Berbagai pertanyaan dapat terbentuk dari butir-butir yang termuat dalam pengumuman itu semisal kenapa pendaftaran hak atas tanah dalam pengumuman tersebut dibatalkan, apa yang dimaksud tanah Grant Sultan atau apa latar belakang terbitnya Keputusan Menteri Agraria Nomor : 18 – VIII – 1997. kemudian berusaha mencari berbagai keterangan sampai kemudian menemukan Surat Keputusan Menteri Agraria tersebut, dan

¹ Harian Analisa tanggal 11 September 1997

bersamaan dengan penemuan itu Penulis juga menemukan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2122 K / PDT / 2001 tanggal 8 Agustus 2002 jo Putusan PT Medan Nomor: 329 PDT / 2000 / PT – MDN tanggal 11 Nopember 2000 jo Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 82 / PDT. G / 1999 / PN- Medan tanggal 27 Desember 1999. Ternyata objek Putusan Pengadilan yang disebut terakhir ini adalah sama dengan objek yang disebut dalam “Pengumuman” Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor : 630. I. 92 / Peng / 9 / 97 tanggal 10 September 1997 jo Surat Keputusan Menteri Agraria nomor : 18 – VIII – 1997 tanggal 1 September 1997.

Akan tetapi kendati pun objeknya sama, tidaklah demikian halnya dengan subjeknya. Dalam Putusan Menteri Agraria nomor : 18 – VIII – 1997 tanggal 1 September 1997 tanah objek Keputusan adalah tanah yang langsung dikuasai negara karena dilepaskan haknya oleh Soh Pek Soei, tetapi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 2122 K / PDT / 2001 tanggal 8 Agustus 2002 jo Putusan PT Medan nomor : 329 / PDT / 2000 / PT- MDN tanggal 11 Nopember 2000 jo Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor : 82 / Pdt. G / 1999 / PN – MDN tanggal 27 Desember 1999 tanah objek sengketa dinyatakan sebagai milik istri dan anak-anak Tan Hong Seng secara bersama-sama. Selain itu sertifikat Hak Milik yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan atas nama Tjok Tjoen Soei dan sertifikat-sertifikat lainnya dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum sedangkan dalam Surat Menteri Agraria nomor : 18 – VIII – 1997 tanggal 1 September 1997 justru memprioritaskan kepada Tjok Tjoen Soei dan kawan-kawan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Medan.

Satu hal yang lebih menarik lagi adalah adanya diktum yang ; “menyatakan bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 413 K / Pdt / 1988

tanggal Desember 1991 dan putusan pengadilan lainnya tidak berlaku sepanjang mengenai tanah terperkara” sebagaimana tersebut pada bukti ke 5 dari Putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor : 329 / PDT / 2000 / PT- MDN tanggal 11 Nopember 2000.

Berbagai perbedaan ataupun kontradiksi sebagaimana terurai diatas itulah yang telah mendorong Penulis untuk menjadikan sengketa tanah bekas Grant Sultan di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan untuk menjadi objek dan tujuan penelitian skripsi Penulis.

1.2. Pengertian dan Penjelasan Judul

Memenuhi kaedah penyusunan skripsi maka skripsi Penulis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Grant Sultan di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2122 K / PDT / 2001 tanggal 8 Agustus 2002 jo Putusan PT Medan Nomor : 329 / PDT / 2000 / PT – MDN tanggal 11 Nopember 2000 jo Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor : 82 / PDT.G / 1999 / PN- Medan tanggal 27 Desember 1999) mestilah diberi penjelasan terlebih dahulu dengan maksud agar uraian kelak dapat dibatasi ruang lingkupnya dan akan digunakan secara konsisten.

Perkataan “tinjauan” yang mengawali judul skripsi ini diberi pengertian sebagai hasil meninjau, pandangan, pendapat ² sedangkan “yuridis” diberi arti “menurut hukum” atau “secara hukum” ³

Selanjutnya “ Penyelesaian “ diberi pengertian sebagai “proses atau cara atau perbuatan menyelesaikan”⁴ dan “sengketa” berarti “pertikaian atau perselisihan antara

² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Penerbit PT. Gramedia Pustaka, Edisi – IV Jakarta 2012 halaman 1470

³ Ibid, halaman 1567

2 (dua) pihak atau lebih tentang sesuatu”⁵ sedangkan pengertian “tanah” adalah permukaan bumi atau lapisan yang diatas sekali, ⁶ lalu “Grant Sultan” pengertiannya merujuk kepada keterangan dari AP. Parlindungan yang menerangkan ;

Hal sama kita jumpai di daerah Sumatera Timur yang menyebutkan adanya Grant tanah (Grant berasal dari istilah Inggris *to grant* – memberi) sertifikat tanah tersebut diberikan kepada pemilik tanah yang disebut “ Grant “ Grant tersebut dicap dan ditanda tangani Sultan dan pada surat tersebut dinyatakan suatu persil tanah diberikan kepadanya dengan ukuran dan batas-batasnya ⁷

Pengertian Grant Sultan tersebut Penulis lengkapi dengan keterangan Mahadi, yang menyatakan bahwa Grant Sultan diberikan kepada Kaula Swapraja⁸ maksudnya adalah Kaula Swapraja Kesultanan Deli.

Seterusnya frase “ di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, kota Medan adalah tempat terletaknya tanah sengketa seluas \pm 10,1270 Ha ⁹

Dengan demikian seluruh judul tersebut akan bermakna sebagai “hasil pemeriksaan atau pengamatan secara hukum terhadap proses atau cara menyelesaikan pertikaian atau perselisihan tanah yaitu permukaan bumi dan segala yang ada diatasnya. bekas Grant yang diterbitkan oleh Kesultanan Deli sebagai bukti hak atas tanah yang terletak di Jalan Metal, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli – Kota Medan”.

⁵ Ibid, halaman 1272

⁶ Ibid, halaman 1390

⁷ Parlindungan, A.P “ *Berbagai Aspek Pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni Cet II, Bandung 1983 halaman 17

⁸ Mahadi, “ *Sedikit Perkembangan Hak Hak Suku Melayu Atas Tanah di Sumatera Timur* “ Penerbit Alumni Bandung 1976 halaman 256

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 82 / Pdt.G / 1999 / PN- Mdn tanggal 27 Desember 1999,

1.3. Alasan Pemilihan Judul

Pemilihan judul dilakukan Penulis dengan alasan-alasan utama sebagai berikut :

1. Dalam jawaban Pemerintah atas Pemandangan Umum para anggota DPR – GR yang diucapkan oleh Menteri Agraria Sadjarwo dalam sidang DPR – GR tanggal 14 September 1960, yang membahas Rancangan Undang Undang Pokok Agraria di katakan ;

Rancangan Undang-Undang ini selain akan menumbangkan puncak kemegahan modal asing yang telah berabad-abad memeras kekayaan dan tenaga Bangsa Indonesia, hendaknya akan mengakhiri pertikaian dan sengketa-sengketa tanah antara rakyat dan pengusaha asing, dengan aparat-aparatnya yang mengadu dombakan aparat-aparat Pemerintah dengan rakyatnya sendiri yang akibatnya mencetus sebagai peristiwa-peristiwa berdarah dan berkali-kali pentraktor-an-pentraktor-an yang sangat menyedihkan”¹⁰

Tampak nyata latar belakang Rencana Undang Undang Pokok Agraria (selanjutnya dan seterusnya akan disebut Undang Undang Pokok Agraria) adalah mengakhiri pertikaian dan sengketa-sengketa tanah yang mencetuskan peristiwa berdarah disamping mengakhiri penderitaan rakyat Indonesia yang terperas jerih payahnya oleh kekuatan modal asing yang merupakan rangkaian cita-cita mulia akan tetapi setelah 50 Tahun Undang-Undang Pokok Agraria disahkan, Arie Sukanti Hutagalung, mencatat :

Berdasarkan data konsorsium Pembaruan Agraria pada tahun 2007, tercatat 1.753 kasus sengketa Agraria yang melibatkan sekitar 10 Juta penduduk. Data Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan terdapat 2.810 kasus skala besar (nasional) yang 1.065 diantaranya masih ditangani Pengadilan dan 1.432 masih berstatus sengketa. Sekitar 322 kasus berpotensi memicu konflik kekerasan”¹¹

¹⁰ Harsono, Boedi ; *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid I, Penerbit Djambatan, Jakarta; 1999, lampiran 5 halaman 590

¹¹ Hutagalung, Arie Sukanti dkk, “ *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2009 halaman 3

Dari data yang dikutip ini tentulah dapat dikatakan bahwa tujuan mulia yang diuraikan oleh Menteri Agraria Sadjarwo di sidang umum DPR GR tanggal 14 September 1960 yaitu untuk mengakhiri pertikaian dan sengketa – sengketa tanah belum menjadi kenyataan bahkan boleh jadi volumenya semakin banyak. Tentu menarik untuk ditelaah, apa yang salah dari sistem agraria yang berlaku, dan apakah kesalahan itu juga terjadi dalam sengketa tanah Jalan Metal, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli yang menjadi sasaran penelitian Penulis.

2. Bahwa masalah tanah bertali temali dengan masalah kemiskinan, pengangguran, urbanisasi, lapangan pekerjaan, kedaulatan pangan, ekonomi perbankan dan banyak segi lainnya sehingga menguasai seluk-beluk hukum pertanahan seakan menguasai jalan pada arah kemakmuran di masa depan sehingga Penulis menetapkan pilihan atas judul tersebut diatas.
3. Bahwa dari pilihan judul tersebut diatas akan tampak jelas adanya tali-temali antara bidang hukum agraria dan pertanahan dengan hukum acara perdata, hukum administrasi negara dan bidang-bidang hukum lainnya sehingga diharapkan Penulis mendapat kedalaman pengetahuan tentang hukum pertanahan juga sekaligus dengan bidang-bidang hukum lainnya.

1.4. Permasalahan

Permasalahan atau hal yang harus ditemukan sebagai jawaban atas penyelesaiannya dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana proses penguasaan tanah oleh pihak-pihak yang bersengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2122 K / PDT / 2001 tanggal 8 Agustus 2002

2. Bagaimana peran pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Pertanahan Sumatera Utara, Kantor Pertanahan Kota Medan, dalam sengketa diantara para pihak sehubungan dengan tanah seluas 10,127 Ha yang terletak di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan ?
3. Apakah Putusan pengadilan dapat mengakhiri sengketa diantara para pihak yang berkepentingan dalam arti para pihak mematuhi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ?

1.5. Hipotesa

Memenuhi kaidah penyusunan skripsi, maka adalah keharusan untuk terlebih dahulu menetapkan hipotesa atau jawaban sementara yang kelak akan diuji benar atau tidaknya atau salahnya yakni ;

1. Terdapat sejumlah ketentuan hukum yang diabaikan dalam proses perolehan hak atas tanah bekas Grant Sultan yang terletak di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan.
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tidak berfungsi untuk dan dalam menyelesaikan sengketa tanah bekas Grant Sultan yang terletak di Jalan Metal, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan.
3. Lembaga peradilan yang mengadili sengketa tanah bekas Grant Sultan yang terletak di Jalan Metal, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan belum mengadili sesuai hukum yang berlaku.

1.6. Tujuan Penulisan

Penulisan ini bertujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui apakah tata cara perolehan hak atas tanah bekas Grant Sultan yang terletak di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli Kota Medan telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
2. Untuk mengetahui efektif tidaknya peran pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Medan untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah bekas Grant Sultan yang terletak di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli, Kota Medan
3. Untuk mengetahui sikap para pihak yang bersengketa tentang kepatuhannya setelah adanya Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

1.7. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian untuk penulisan Skripsi ini Penulis menggunakan metode kualitatif dari sumber bahan:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

Penelitian kepustakaan (*Library research*) yaitu penelitian yang akan dilakukan Penulis terhadap data yang bersumber dari buku-buku ilmiah yang relevan yang dapat dihubungkan atau dapat dibingkaikan kedalam hal-hal yang berkaitan dengan batang tubuh Skripsi ini termasuk pula buku perundang-undangan, artikel, kumpulan jurisprudensi atau kumpulan putusan-putusan pengadilan, media cetak / majalah / surat kabar serta sumber-sumber lainnya yang relevan.

2. Wawancara

Penulis juga akan melakukan wawancara atau tanya jawab mencari keterangan, meminta pendapat dimana tempat objek yang dilakukan penelitian lalu Penulis memverifikasi kebenaran data-data yang diperoleh atau memverifikasi dokumentasi yang diperoleh.

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan Penulis sesuai dengan bentuk skripsi ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian ini termuat latar belakang, Pengertian dan Penjelasan Judul, Alasan, Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penulisan, Metode Penelitian, Sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian ini terlebih dahulu penulis menggambarkan secara umum materi Skripsi, mengenai Sejarah Ringkas Kondisi Hukum Tanah di Indonesia, Politik Hukum Agraria Kolonial, Tanah Grant Sultan, Sengketa Hak Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Milik, Subjek Hak Milik, Terjadinya Hak Milik, Hapusnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Subjek Hak HGU, Hapusnya HGU, Hak Guna Bangunan, Subjek HGB, Terjadinya HGB, Hapusnya HGB, Hak Pakai, Subjek Hak Pakai, Terjadinya Hak Pakai, Hapusnya Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Subjek Hak Pengelolaan, Hak Ulayat, Tentang Landreform, Tentang Pendaftaran Tanah dan peralihan hak atas tanah, Pendaftaran tanah secara sistematis, Pendaftaran Tanah Secara Sporadik, Peralihan Hak Atas Tanah, Lembaga Pelaksana Agraria

BAB III METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan Penulis, menggunakan metode Penelitian Kepustakaan (*Library research*) dan juga melakukan wawancara, yang tentunya berkaitan dengan Jenis Lokasi dan Waktu Penelitian yang dilakukan oleh Penulis dengan Teknik Pengumpulan Data, Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder bahan hukum tersier, yang terkumpul kemudian dilakukan analisis kualitatif.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Sejarah Singkat Tanah Jalan Metal, Tentang Proses Penguasaan Tanah Oleh Penduduk, Tentang Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2122 K / Pdt / 2001 tanggal 8 Agustus 2002 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 329 / Pdt / 2000 / Pt-Mdn tanggal 11 Nopember 2000 Jo Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 82 / Pdt . G / 1999 / Pn-Mdn tanggal 27 Desember 1999, Pertimbangan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 329 /Pdt. G/2000/PT-Mdn tanggal 11 Nopember 2000 yang bermuara pada amar pembatalan sertifikat Hak Milik Nomor 1254 tahun 1998 atas nama Tjok Tjoen Sin

Bab V KESIMPULAN DAN SARAN

Atas objek penelitian yang dilakukan oleh Penulis, kemudian memberikan kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Sejarah Ringkas Kondisi Hukum Tanah di Indonesia

2.1.1. Politik Hukum Agraria Kolonial

Pada bulan Agustus 1811 Inggris dengan 12.000 personil militer mendarat di Cilincing dan Belanda yang terlebih dahulu menguasai Indonesia tidak mampu memberikan perlawanan yang berarti lalu menyerah dengan mudah. Inggris kemudian mengangkat Sir Thomas Stamford Raffles yang baru berusia 32 tahun menjadi Gubernur di Indonesia¹². Jabatan Raffles sebagai Gubernur adalah jabatan puncak di Indonesia yang berada di bawah jabatan Gubernur Jendral Inggris yang berkedudukan di Kalkuta – India, dan oleh karena itu Raffles merasa dirinya sebagai penakluk Indonesia khususnya Jawa karenanya merasa menjadi pengganti Raja. Dengan merasa sebagai pengganti Raja yang berdaulat Raffles menganggap dirinya sebagai pemilik tanah dan oleh karena itu berhak memungut pajak atas tanah. Dalam pikiran Raffles, buat apa mengumpulkan uang, dengan mengeksplotasi tanah, mengumpulkan produk pertanian, menyediakan kapal, menjualnya ke Eropah sebagaimana dilakukan oleh Belanda dengan *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC) nya. Adalah lebih cepat dan mudah, dengan cara membagikan tanah kepada para pedagang Cina atau keluarga priyayi karena tanah adalah kepunyaan Raja lalu pungut dan kumpulkan pajaknya Sir Thommas Stamford Raffles mempunyai gagasan untuk menerapkan sistem sewa tanah (*Land rent*) karena tanah dianggapnya sebagai milik Raja.

¹² Wibawa Samodra, *Negara-Negara di Nusantara*, Penerbit Gajah Mada University Press, 2001 halaman 32.

Sangat boleh jadi Raffles telah mempelajari sikap rakyat di Pulau Jawa terhadap seorang Raja. Rakyat menganggap seorang Raja adalah seorang suci yang harus diikuti. Purwadi mengulas tentang Raja di Jawa sebagaimana dikatakannya ;

Yang dimaksud dengan wahyu nubuwah adalah wahyu yang mendudukan Raja sebagai wakil Tuhan. Wahyu hukumah menempatkan Raja sebagai sumber hukum dengan wewenang murbamisesa....atau Penguasa Tertinggi ini mengakibatkan Raja memiliki kekuasaan tidak terbatas dan segala keputusannya tidak boleh ditentang karena dianggap sebagai kehendak Tuhan¹³.

Uraian yang hampir bersamaan juga disampaikan oleh *Clifford Geertz* yang menjelaskan kepercayaan rakyat di Jawa bahwa seorang Raja adalah seorang yang mendapat titisan “ Pulung” semacam barang spiritual yang menjadikan seseorang Raja itu memiliki berbagai keutamaan¹⁴.

Maka dengan berbagai keutamaan dari seorang Raja di Jawa timbullah suatu perasaan bangga serta gembira jika barang atau benda milik rakyat diperlukan oleh seorang Raja atau dalam hal benda tersebut adalah tanah maka rakyat pemiliknya seakan sebagai Penggarap, sedangkan Raja berkedudukan sebagai pemilik tanah. Hal ini hampir sesuai dengan gagasan Raffles namun dalam kenyataan sesungguhnya rakyat menganggap dirinya sendiri yang benar-benar mempunyai hak diatas tanahnya, terbukti dengan terus berlangsungnya jual beli, sewa menyewa, gadai dan sebagainya – diantara sesama rakyat - dan Raja sendiri pun tidak menganggap dirinya sebagai pemilik dalam arti yang sesungguhnya melainkan hanya meminta dari rakyat penyeteroran sebahagian dari hasil bumi,¹⁵ demikian jugalah Raffles. Raffles pun mendukung pembagian tanah

¹³ Purwadi, *Mistik Kejawaen Pujangga Ronggowarsito*, Penerbit Media Abadi Yogyakarta, 2005 halaman 2

¹⁴ Geertz, Clifford ; *The Riligion of Java*, Penerjemah Aswab Mahasin & Bur Rasuanto, Komunitas Bambu Cet I, 2013, halaman 24.

¹⁵ Radjaguguk Erman, *Pemahaman Rakyat Tentang Hak Atas Tanah*, Artikel “ PRISMA “ Nomor 9, September 1979 halaman 5.

yang luas kepada pribadi-pribadi teman-temannya dan pemilik modal tertentu dengan maksud volume sewa tanah menjadi semakin besar.

Akan tetapi sebelum Raffles sempat menghitung manakah yang lebih menguntungkan menerapkan sistem sewa tanah atau pajak tanah (*Landrent*) yang telah dilaksanakannya dibandingkan dengan melaksanakan monopoli perdagangan sebagaimana dilakukan Belanda dengan VOC nya, Raffles terpaksa mengembalikan Jawa kepada Belanda – sesuai perjanjian WINA 1815 – lalu kemudian mendirikan Singapura, dan setelah itu Belanda menetapkan Johannes Van Den Bosch menjadi Gubernur Jendral di Indonesia yang menerapkan *Cultuurstelsel*¹⁶

Pada tahun 1869 Terusan Suez di Mesir dibuka sehingga menjadikan jarak antara Nederland dengan Indonesia semakin pendek yaitu dari semula harus berputar ke selatan Afrika sehingga lama perjalanan kapal laut selama 3 bulan, namun dengan melalui Terusan Suez lama perjalanan menjadi hanya sebulan dengan kapal laut dan tentu biaya perjalanan lebih kecil / sedikit. Oleh karena itu investor dan atau pedagang Belanda datang berduyun-duyun ke Indonesia. Namun setiba di Indonesia para pedagang ini tidak mudah memperoleh tanah untuk melakukan investasi sehubungan tanah-tanah yang luas digunakan oleh pemerintah Belanda untuk melaksanakan *Cultuurstelsel* atau Tanam Paksa. Menyewa tanah dari rakyat adalah tidak mungkin disebabkan oleh *Bijblad* Nomor 148, baik penjualan maupun persewaan tanah-tanah rakyat kepada bukan orang-orang Indonesia asli dilarang¹⁷ peluang memperoleh tanah hanya dimungkinkan melalui ketentuan Pasal 62 ayat 3 *Regering Reglement* tahun 1854 yang berbunyi ;

¹⁶ Lombard Denys, *Nusa Jawa Silang Budaya* Jilid I oleh bahasa Winarsih Partaningrat Arifin dan , Rahayu S dkk Yusuf, Penerbit Gramedia Pustaka Utama 2008, halaman 75.

¹⁷ Harsono, Budi, SH, *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunannya, Isi dan Pelaksanaannya*. Bagian Pertama, Jilid I, Penerbit ; Djambatan, Cet III – 1970 halaman 17

Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan yang ditetapkan dengan *ordonansi*. Adapun tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang-orang Indonesia asli atau yang dipunyai oleh desa sebagai tempat penggembalaan umum atau atas dasar lainnya tidak boleh dipersewakan¹⁸

Peluang untuk menyewa tanah dari pemerintah Belanda ini, tidak banyak merangsang investor Belanda oleh sebab persewaan itu hanya boleh untuk jangka waktu paling lama 20 tahun sebagaimana di tentukan oleh *Algement Maatregel Van Bestuur* (AMvB) yang diundangkan dengan Staatsblad Tahun 1856 Nomor 64. Para investor perusahaan kebun besar tidak banyak terangsang mau menyewa tanah dari pemerintah Belanda karena selain jangka waktu sewa yang pendek juga oleh karena hak sewa tidak dapat dibebani hipotik¹⁹ jika investor itu memerlukan tambahan modal.

Oleh karena berbagai kesukaran dan hambatan untuk berinvestasi di Jawa terutama untuk memperoleh areal tanah yang luas yang dapat dikelola dalam tempo yang relatif lama, maka para pedagang besar Belanda mendesak pemerintahnya untuk menghapus Tanam Paksa sekaligus memberikan hak atas tanah yang lebih kuat dengan suatu aturan hukum. Setelah melalui proses panjang akhirnya pemerintah Belanda, pada Tahun 1870 dengan STB 1870 Nomor 55 yang menyatakan berlakunya *Agrarische Wet* yang terdiri dari 5 Pasal. Kelima Pasal tersebut ditempelkan ke dalam Pasal 62 *Regering Reglement* (RR) Tahun 1854 yang semula hanya terdiri dari 3 ayat. Dengan demikian setelah penambahan 5 ayat tersebut maka Pasal 62 RR tersebut menjadi 8 ayat yaitu dengan penambahan ayat 4, ayat 5, ayat 6, ayat 7 dan ayat 8.

¹⁸ Harsono, Budi, Ibid halaman 15

¹⁹ Harsono, Budi, Ibid halaman 17

Ayat 4 yang ditambahkan itu berbunyi sebagai berikut ; “menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dengan ordonansi diberikan tanah dengan hak *Erfacht* selama waktu tidak lebih dari 75 tahun”²⁰

Dengan *Agrarische Wet* maka para investor perusahaan perkebunan besar Belanda dapat tersenyum, karena dengan memperoleh *hak Erfacht* maka si pengusaha Belanda akan menikmati ketentuan Pasal 721 KUHPerdata yang intinya menyatakan bahwa ; Si pengusaha yaitu pemegang *hak Erfacht* menikmati segala hak yang terkandung dalam hak milik atas tanah yang ada dalam usahanya dan oleh karena itu maka berdasarkan Pasal 1164 KUHPerdata *hak Erfacht* dapat dibebani hipotik.

Kalau dari sudut pandang para pengusaha perkebunan besar Belanda gagasan dan keinginannya sudah tertampung dalam peraturan perundang-undangan, tidak demikian halnya jika dilihat dari sudut pandang pemerintahan Hindia Belanda. Persoalan yang muncul adalah tanah-tanah manakah yang oleh pemerintah Hindia Belanda akan diberikan dengan *hak Erfacht* itu. Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka kemudian pemerintah Belanda ditahun yang sama tahun 1870- mengeluarkan lagi *Agrarisch Besluit* yang diundangkan dengan Staatsblad 1870 Nomor 118 yang pada Pasal 1 menyatakan yang terjemahannya sebagai berikut : “Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan di dalam ayat 2 dan 3 *Agrarische Wet*, maka dipertahankanlah asas, bahwa semua tanah yang orang lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu tanah *Eigendomnya* adalah domein negara”²¹

Ketentuan ini selanjutnya lebih dikenal dengan istilah *Domein Verklaring* atau pernyataan sebagai tanah milik negara. Agar dapat memberikan tanah dengan hak Barat semisal *Hak Erfacht* mestilah ada terlebih dahulu ketentuan hukum yang menetapkan

²⁰ Harsono, Budi, Ibid halaman 15

²¹ Harsono, Budi, Ibid halaman 26

suatu hubungan antara pemerintah dengan tanah sedemikian rupa sehingga menjadikan pemerintah Belanda berwenang untuk memberikan suatu hak kepada subjek hukum. Tegasnya agar pemerintah Belanda dapat memberikan hak atas tanah kepada pihak lain, maka pemerintah mestilah menjadi pemilik tanah. Kualitas pemerintah Belanda sebagai pemilik tanah itu menjadi telah terpenuhi dengan Pasal 1 *Agrarisch Besluit*.

Akhirnya mestilah diperpegangi bahwa semua peraturan dan atau undang-undang yang diuraikan diatas yang mengatur hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang Indonesia asli dan hubungannya dengan orang-orang Eropa tentang hak atas tanah hanyalah berlaku di daerah Gubernemen di Jawa dan Madura dan tidak berlaku di daerah swapraja yang berada diluar Jawa dan Madura.

Maka kalau didepan serba ringkas telah diulas perihal penambahan 5 ayat dalam Pasal 62 *Regering Reglement* Tahun 1854, maka tak kurang pentingnya untuk dicermati Pasal 27 dari *Regering Reglement* Tahun 1845 yang terjemahannya berbunyi sebagai berikut : “*Verordening Verording* umum berlaku di daerah-daerah yang raja-rajanya mempunyai hak pemerintahan sendiri (*zelfbestuur*) sepanjang sesuai dengan hak tersebut”²²

Ketentuan ini untuk daerah-daerah di luar Jawa dan Madura yang memiliki status sebagai daerah swapraja diantaranya adalah daerah Sumatera Timur.

Bahwa pada tanggal 1 Pebruari 1858 Sultan Siak yakni Sultan Raja Ismail bersama perangkatnya menandatangani “ Kontrak Siak “ dengan Belanda yang diwakili oleh Joan Hendrik Tobias yaitu Residen Riau bersama Frederik Nicolas Nieuwenhuyzen yaitu bekas Residen Riau. Pasal 2 dalam “ Kontrak Siak “ itu disebutkan bahwa wilayah Kerajaan Siak antara lain mencakup Tana Putih, Banki,

²² Mahadi, Op. Cit halaman 30

Koebae, Bilah, Dameh, Kwaloe, Asahan, Batu Bara, Bedagei, Padang, Serdang, Pertjoet, Perbaungan, Deli dan langkat. Selain Tana Putih, Banki dan Koebae sebelumnya diakui oleh Aceh sebagai daerah takluk jajahannya, sebagaimana dijelaskan oleh Mahadi²³, oleh karena itulah Aceh menganggap Belanda merongrong kedaulatannya lalu bermaksud menyerang Deli pada tahun 1863 namun urung karena kapal perang Belanda bertumpuk di Kuala Deli.

Dalam Pasal 11, 12, 20 dan 29 “ Kontrak Siak “ juga disebutkan bahwa :

1. Usaha pertambangan tidak akan diberikan kepada rakyat yang non-pribumi, melainkan dengan persetujuan terlebih dahulu dari wakil Gubernur Jenderal di Riau.
2. Swapraja tidak akan menyewakan tanah kepada rakyatnya yang non-pribumi atau membiarkan tanahnya diduduki oleh rakyatnya yang non-pribumi melainkan dengan setahu pemerintah Hindia Belanda.
3. Pribumi, baik rakyat swapraja maupun rakyat Gubernemen berhak mengadakan usaha cocok tanam.
4. Pemerintah Hindia Belanda berhak secara bebas membeli kayu di hutan-hutan.

Tidak cukup hanya dengan “ Kontrak Siak “ ternyata Belanda memerlukan sebuah penegasan dari Kerajaan Deli kendatipun Deli dianggap takluk kepada Siak dan Siak terlibat perjanjian dengan Belanda, hal mana ternyata pada pernyataan ketundukan kepada Belanda sebagaimana diterangkan oleh Tengku Lukman Sinar sebagai berikut :

Pada tanggal 22 Agustus 1862 oleh Sultan Deli, Tuanku Mahmud Perkasa Alam, ditandatangani pernyataan tunduk kepada Belanda diatas kapal perang Reinier Classen di depan Residen Riau, E. Netscher dan pembesar-pembesar Siak lainnya. Hal ini dibarengi dengan

²³ Mahadi, Op. Cit halaman 45

pemberian konsesi tanah yang pertama kepada seorang pengusaha tembakau Belanda Nien huiys di tahun 1863 di Tanjung Sepasai²⁴

Untuk daerah swapraja Deli, oleh Raja atas persetujuan Pemerintah Kolonial Belanda, diberikan izin kepada orang Eropa untuk mengusahakan tanah dalam daerahnya dengan hak konsesi dengan luas maksimum 3.500 Ha yang kalau perlu dapat ditambah lagi. Lamanya konsesi adalah 75 tahun.

Yang dapat memperoleh hak konsesi itu ialah orang Belanda atau persekutuan dagang Belanda, namun khusus untuk daerah Sumatera Timur hak konsesi dapat juga diberikan kepada orang asing lainnya selain orang Belanda sesuai *Regeeringmissive* tanggal 16 Juni 1894 Bijbl 4954²⁵

Selama waktu hak konsesi tanahnya dapat dijual atau disewakan. Peraturan lainnya dalam pemberian hak konsesi antara lain ialah :

1. Pemberian konsesi tidak boleh bertentangan dengan kontrak politik antara pemerintah Hindia Belanda dan Swapraja yang memberikan hak konsesi itu.
2. Tanah konsesi hanya untuk kepentingan pertanian dan hutan.
3. Tambang yang ada dalam daerah tanah konsesi tidak termasuk menjadi hak konsesionaris
4. Kampung penduduk yang sudah ada dalam daerah konsesi harus tetap diakui selama penduduk kampung itu menghendaknya²⁶

Bahwa akibat dari segala kebijakan hukum atau politik agraria kolonial sebagaimana terurai diatas maka terjadilah tumpang tindih hukum agraria yaitu hukum adat dengan hukum produk kolonial Belanda , hukum agraria produk kolonial Belanda hanya terfokus pada upaya memberi keuntungan sebesar-besarnya kepada modal-modal

²⁴ Sinar, Tengku Lukman, *Perang Besar Dalam Kampung Kecil, Riwayat Perjuangan Rakyat Sunggal*, artikel di Prisma, Nomor 8, Agustus 1980, halaman 10.

²⁵ Tauhid, Mochammad, *Masalah agraria sebagai masalah penghidupan dan kemakmuran rakyat Indonesia* ; Yayasan Bina Desa Jakarta 2011, halaman 84

²⁶ Tauhid Mochammad, *Ibid* halaman 85

raksasa kapitalis Belanda, sementara rakyat Indonesia dibalut kemiskinan, kelaparan dan kesengsaraan. Di mana *Onderneming* Belanda menanamkan modalnya untuk perkebunan disitulah tanah pertanian rakyat semakin menyusut, langka, sehingga terpaksa rakyat mengalihkan cara hidupnya dari bercocok tanah / pertanian menjadi kuli-kuli perkebunan.

Seiring kondisi sebagaimana terurai diatas, terdapat pula suatu sifat politik hukum kolonial yang melakukan diskriminasi yang bersifat rasional. Kolonial Belanda membagi warga negara yang tinggal di Indonesia kedalam beberapa golongan rakyat yaitu :

1. Golongan rakyat Indonesia asli
2. Golongan rakyat Timur Asing
3. Golongan rakyat Eropah

Selanjutnya pada Pasal 131 ayat 2 I.S memberi penegasan hukum privat manakah yang berlaku bagi masing-masing golongan itu yaitu :

1. Bagi golongan hukum Eropah (barat) berlaku hukum Eropah : hukum yang berlaku ialah suatu hukum Eropah yang isinya sama dengan isi hukum yang berlaku di negeri Belanda bagi orang Belanda (asas Konkordansi)
2. Bagi golongan hukum Indonesia asli dan Timur Asing berlaku hukum adat mereka²⁷

Sedangkan tentang hak-hak atas tanah bagi golongan penduduk non Indonesia diatur dalam KUHPerdara dengan beberapa hak atas tanah yang terpenting ialah :

1. Hak *Eigendom* diatur dalam Pasal 570 KUHPerdara yaitu hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan (termasuk tanah) dengan leluasa dan untuk berbuat

²⁷ Utrecht, E, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia Penerbitan* , PT Penerbitan Universitas , Jakarta 1966 halaman 150

bebas dengan “ kedaulatan “ sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau Peraturan yang berlaku.

2. Hak *Erfpacht*, diatur dalam Pasal 720 KUHPerdara merupakan suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dalam suatu jangka waktu tertentu dengan kewajiban membayar uang pacht kepada pemilik tanah sebagai tanda pengakuan hak miliknya itu.
3. Hak *opstal* diatur dalam Pasal 711 KUHPerdara yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan atau tanaman diatas tanah kepunyaan orang lain atau kepunyaan negara dalam suatu jangka waktu tertentu.

Pembagian golongan penduduk Indonesia ini yang diiringi dengan pembagian hukum yang berlaku terhadap golongan-golongan tersebut, semuanya hanya memperdalam penderitaan rakyat Indonesia dan sebaliknya memberi posisi kuat pada kapitalis Belanda dalam hubungannya dengan tanah.

2.1.2. Tanah Grant Sultan

Diatas sudah disinggung serba ringkas bahwa pada 22 Agustus 1862 Sultan Deli, telah menyatakan tunduk kepada Belanda. Kemudian dalam struktur pemerintahan Hindia Belanda Kesultanan Deli diberi kedudukan sebagai daerah swapraja yang bersifat otonom akan tetapi tidak berdaulat yang dibatasi oleh Pemerintah Hindia Belanda dan harus membantu Hindia Belanda dalam memenuhi kepentingannya. Sultan Deli adalah penguasa tunggal dalam arti memegang kekuasaan legislatif, eksekutif dan yudikatif sekaligus namun tetap dalam kerangka pernyataan Sultan Deli tanggal 22 Agustus 1862.

Berkaitan dengan pernyataan Sultan tanggal 22 Agustus 1862 dalam hubungannya dengan tanah Mahadi mengingatkan tentang Pasal 7 pernyataan Sultan Deli tersebut yang berbunyi :

Sultan Deli tidak akan membenarkan orang-orang Eropah bertempat tinggal dalam wilayah Deli tanpa sepengetahuan lebih dulu atau izin Residen. Pasal ini mendapat penjelasan lebih jauh pada tanggal 5 Maret 1863. Penjelasan ini berbunyi ; Sultan Deli mengikat diri tidak akan menyerahkan tanah kepada orang Eropah dan kepada Orang Asing, baik dari Timur maupun dari Barat melainkan harus ada izin lebih dahulu dari Residen”²⁸

Jadi kewajiban Sultan Deli untuk meminta izin terlebih dahulu dari Residen sebagai wakil pemerintah Hindia Belanda jika Sultan bermaksud menyerahkan tanah di daerah Kesultanan kepada Orang Asing baik yang berasal dari Timur seperti China, Arab, Jepang, dan lain-lain atau kepada orang dari Eropah seperti Belanda dan sebagainya menunjukkan bahwa Sultan tidak lagi berdaulat sepenuhnya. Berbeda halnya dengan penduduk asli pribumi yang biasa disebut Kawula Swapraja atau Kawula Raja.

Yang dimaksud dengan Kawula Swapraja ini adalah :

1. Penduduk pribumi Deli sendiri
2. Penduduk pribumi dari Swapraja lain di Sumatera Timur
3. Keturunan dari imigran yang sudah bercampur dengan penduduk pribumi sedemikian rupa, sehingga mereka dianggap sudah tercerna kedalamnya.

Pembagian kepada 3 (tiga) jenis Kawula Swapraja ini adalah sebagai perwujudan dari perjanjian antara Sultan Deli dengan Gubernur Belanda pada

²⁸ Mahadi, Op. Cit halaman 85.

tanggal 2 Juni 1907²⁹ dan kepada kawula Swapraja tersebutlah peruntukan Grant Sultan dimaksud.

Grant berasal dari Istilah Inggris “ *to grant* “ yang berarti memberi. Istilah ini pertama sekali dipergunakan di Indonesia oleh Sultan Sulaiman pada tahun 1880 di daerah Lingga Riau³⁰ Grant ini adalah merupakan bukti hak atas tanah layaknya sebuah sertifikat diberikan kepada seorang atau lebih Kawula Swapraja yang ditanda tangani oleh Sultan dan diberi cap³¹

Grant Sultan ini ditulis menggunakan huruf Melayu atau seiring juga disebut huruf Arab-gundul memuat nama orang yang diberi hak, letak dan batas-batas dan panjang serta lebar tanah dan terdapat juga ketetapan bahwa hak yang diberikan itu akan gugur, apabila tanahnya tidak dipergunakan atau dimanfaatkan dengan baik serta terdapat pula ketentuan bahwa jika orang yang diberi hak itu akan memindahkan haknya kepada orang lain haruslah terlebih dahulu dengan seizin Sultan Deli.

Melengkapi keterangan Grant Sultan sebagai alas hak atas tanah untuk Kawula Swapraja Deli dapat ditambahkan bahwa sebelum Grant Sultan tersebut di kenal, terlebih dahulu dikenal “ Grant Datuk “ atau “ Surat Kampung “ yaitu bukti hak atas tanah bagi penduduk pribumi yang diterbitkan atau dibuat oleh kepala Urung tempat tanah yang diberikan itu terletak. Urung adalah nama satu bagian dari wilayah Kerajaan Deli yaitu Urung XII kota, Urung Serba Nyaman, Urung Sukapiring, Urung Sinembah disamping daerah yang langsung diperintahkan oleh Sultan yaitu daerah yang sekarang lebih dikenal dengan Kelurahan Kota Matsum, Glugur dan Pulo Brayon. Setiap Urung dipimpin oleh seorang Kepala yang selalu bergelar Datuk sehingga surat yang diterbitkannya terkenal dengan “ Grant Datuk “.

²⁹ Mahadi, Op. Cit halaman 248

³⁰ Parlindungan, AP, Op. Cit halaman 17

³¹ Mahadi, Op. Cit halaman 257

Selanjutnya Mahadi menerangkan bahwa Grant Sultan adalah hak Indonesia yang takluk kepada hukum adat lalu mengatakan ;

Adalah pendapat umum, bahwa hak Grant tak dapat di hypotheekkan. Dan menurut hukum privat Barat tidak pula dapat digadaikan (= *verpandem*) sebab hak Grant bersifat “ *onlichamelijk* “ (tak berwujud) sedangkan yang dapat digadaikan adalah benda yang berwujud dan bergerak yakni benda yang dapat dibawa dan diserahkan kepada pemegang gadai³²

Maka dengan tidak dimungkinkannya Grant Sultan untuk *dihypotheekkan* maupun digadaikan menurut KUHPdata tentulah akan tertutup kemungkinan bagi Kawula Swapraja untuk memperoleh pinjaman modal dari Bank untuk meningkatkan kualitas usaha-usaha produksi. Selain dari Grant Sultan, terdapat pula Grant yang diterbitkan sehubungan dengan ketetapan pemerintah (*Gouvernementsbesluit*) tanggal 26 Oktober 1889 Nomor 24 bab 5271 Grant mana diberikan contohnya oleh Mahadi, dimana disebut bahwa kerajaan Deli yang menyerahkan hak namun Grant itu ditanda tangani oleh *Residen, Controleur Medan, serta Hoof van het Gemeentelijk Medan* serta penerima hak Grant, demikian disebut. Grant C diberikan kepada orang Eropah atau Timur Asing juga Kawula Swapraja Deli maupun bukan. Dan ada pula yang disebut Grant D yaitu Grant yang diterbitkan oleh *Deli Maatschappij*. Tanah objek Grant D adalah tanah Grant C atas nama *Deli Maatschappij* yang dipecah-pecah kedalam bagian-bagian kecil untuk diserahkan kepada pihak ketiga. Didalam Grant D itu disebutkan bahwa tanah objek Grant itu dipinjamkan oleh *Deli Maatschappij* yang masa berlakunya selama kontrak *Deli Maatschappij* dengan Kerajaan Deli . Jadi jika kontrak *Deli Maatschappij* dengan Kerajaan Deli berakhir, maka berakhir pulalah usia dari Grant D itu.

³² Mahadi, Op. Cit halaman 265

2.2. Sendi-Sendi Hak Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebahagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebahagian dipengaruhi olehnya hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta”³³

Demikianlah bunyi salah satu pertimbangan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yang mengonstatir kondisi hukum agraria sampai tanggal 24 September 1960 saat Undang Undang Pokok Agraria diundangkan. Tentu hal demikian bertentangan dengan amanat Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar 1945. Maka dengan diundangkannya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria dimulailah suatu fase baru berlakunya hukum agraria nasional yang dicita-citakan mengabdikan kepada kepentingan rakyat.

Cita-cita pemberlakuan hukum agraria nasional yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 itu dapat lebih tegas disimak dari keterangan Pemerintah atas pemandangan umum para anggota DPR-GR yang disampaikan oleh Menteri Agraria Sadjarno pada tanggal 14 September 1960. Saat mana beliau menegaskan ;

Rancangan Undang-Undang ini selain akan menumbangkan puncak kemegahan modal asing yang telah berabad-abad memeras kekayaan dan tenaga bangsa Indonesia, hendaknya akan mengakhiri pertikaian dan sengketa-sengketa tanah antara rakyat dan kaum pengusaha asing dengan aparat-aparatnya yang mengadu dombakan aparat-aparat Pemerintah dengan rakyatnya sendiri yang akibatnya mencetuskan sebagai peristiwa-peristiwa berdarah dan berkali-kali pentraktor-pentraktor yang sangat menyedihkan.

Dari keterangan Pemerintah tersebut menjadi jelaslah latar belakang lahirnya

Undang Undang Pokok Agraria yaitu agar rakyat tidak lagi menjadi “ Sapi Perah”

³³ Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria, Konsideran; menimbang point b

modal asing, tentu dengan harapan sebaliknya agar tumbuh dan berkembangnya pemupukan modal nasional sekaligus diakhirinya segala bentuk sengketa tanah baik vertikal maupun horizontal, apalagi ayat 3 Pasal 33 UUD 1945 itu menegaskan bahwa kekayaan nasional itu adalah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, bukan sebesar-besarnya kemakmuran modal asing, bukan pula untuk kemakmuran segelintir elite entah itu nasional maupun asing. Karena itu perlu suatu landasan agar negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi organisasi bangsa Indonesia diberi penegasan dalam hubungan agraria maka berkatalah Pasal 2 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria sebagai berikut :

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Selanjutnya pada ayat 2 dijelaskan bahwa hak menguasai dari negara yang termuat dalam ayat 1 adalah memberi wewenang kepada negara untuk ;

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-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.

Dan wewenang negara yang demikian dapat juga didelegasikan kepada Pemerintah Daerah Provinsi atau Pemerintah Daerah Kabupaten juga kepada masyarakat hukum adat satu dan lain hal sesuai dengan ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Dalam pelaksanaan “ hak menguasai negara “ yang tersebut dalam Pasal 2 ayat 2 Undang Undang Pokok Agraria tersebut oleh Achmad Sodiki, harus dikaitkan pula

dengan pertimbangan Mahkamah Konstitusi (MK) yang memberikan tafsir terhadap arti “ dikuasai oleh negara “ dalam putusan perkara Nomor 001-021-022/PUU-1/2003 terhadap pengujian Undang Undang Nomor 20 Tahun 2002 Tentang Ketenagalistrikan yang menyebutkan bahwa negara mempunyai wewenang *Regelendaad, bestuursdaad, beheerensdaad* dan *teozichthoudensdaad* yaitu “ mengatur, mengurus, mengelola dan mengawasi “.³⁴

Negara melalui lembaga legislatif membuat ketentuan sebagai fungsi “mengatur” *bestuursdaad* atau tindakan pengurusan dan pengelolaan dilakukan oleh eksekutif sekaligus menjalankan fungsi pengawasan agar tujuan rangkaian cita-cita dalam pelaksanaannya benar-benar untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Jadi kalau dalam Pasal 2 ayat 2 Undang Undang Pokok Agraria wewenang negara ditentukan berada di ranah; mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum dan atau perbuatan-perbuatan antara subjek hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa, maka dengan Putusan MK Nomor 001-021-022/PUU-1/2003 pengertian dikuasai oleh negara adalah meliputi bukan saja mengatur, mengurus tetapi juga mengelola dan mengawasi.

Wewenang yang demikian itu dipunyai oleh Pemerintah pusat sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat atau negara yang tertinggi, sedangkan Pemerintah Daerah tidak mempunyai wewenang yang demikian kecuali yang telah dilimpahkan kepadanya. Wewenang yang dimiliki Pemerintah Pusat tersebut juga meliputi semua tanah-tanah yang di atasnya sudah dipunyai sesuatu hak oleh subjek hukum termasuk hak milik kendatipun hak milik itu adalah hak terkuat dan terpenuh namun tetaplah

³⁴ Sodiki, Ahmad, *Politik Hukum agraria*, penerbit Konpress, Cet I, Jakarta 2013 halaman 254.

negara mempunyai hak menguasai, akan tetapi kekuasaannya adalah tidak langsung yaitu karena dibatasi oleh hak-hak yang sudah terlebih dahulu dipunyai subjek hukum. Sedangkan terhadap tanah-tanah yang belum berstatus sebagai tanah hak, kekuasaan negara atasnya disebut tanah yang langsung dikuasai negara.

Dengan berlakunya Undang Undang Pokok Agraria maka diakhirinyalah dualisme, bahkan berbagai aneka variasi hukum agraria yang berlaku di Indonesia berbagai ketentuan dan peraturan agraria sebelumnya, diantaranya *Agrarische wett* dalam Stb 1870 Nomor 55, *Agrarische Besluit* Stb 1870 Nomor 118 yang mengatur tentang *Domein Verklaring; algemene Domein verklaring* dalam Stb 1875 Nomor 119 A, *Domein Verklaring* untuk Sumatera Stb 1874 Nomor 94 F, *Domein Verklaring* untuk Manado Stb 1877 Nomor 55, *Domein Verklaring* untuk wilayah Borneo Stb 1888 Nomor 58, *Koninklijk Besluit* Stb 1872 Nomor 117 tanggal 16 April 1872 serta semua peraturan tentang bumi, air serta kekayaan yang terkandung didalamnya yang diatur dalam KUHPerdara Stb 1847 Nomor 23 kecuali mengenai *hypoteek*, dinyatakan dicabut pada saat berlakunya Undang Undang Pokok Agraria.

Lalu dengan tegas disebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku untuk bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa, sosialisme Indonesia serta peraturan perundangan lainnya segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama begitu bunyi Pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria. Ketika memberi tanggapan terhadap Pasal 5 Undang Undang Pokok Agraria ini, Achmad Sodiki menyatakan bahwa; pembentuk Undang-Undang sendiri menilai hukum adat mengandung cacat, karena adanya pengaruh kolonial.

Hukum adat membiarkan transaksi berjalan apa adanya tanpa batas sehingga memungkinkan tanah dipakai sebagai alat eksploitasi³⁵ oleh karena itu maka hukum adat yang diberlakukan atas bumi, air dan ruang angkasa haruslah hukum adat yang sudah dibersihkan dari segala cacat dan cela yang termuat didalamnya. Sehingga hukum adat yang berlaku itu diberi berpagar yaitu ;

1. Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.
2. Yang berdasarkan atas persatuan bangsa, sosialisme Indonesia.
3. Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya
4. Hukum adat yang mengindahkan unsur-unsur yang bersumber pada hukum Agama

Persoalannya menjadi tidak sederhana karena belum ada ukuran bagaimana hukum adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara itu. Dan apa pula yang dimaksud serta apa pula kriteria “ kepentingan nasional dan negara”. Bagaimana ukuran hukum adat yang berdasarkan persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia. Seterusnya bagaimana pula kriteria hukum adat yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya itu ?

Dan apa pula ukurannya bahwa suatu hukum adat telah mengindahkan unsur-unsur yang bersumber dari hukum Agama. Ukuran-ukuran ini tentu harus ditemukan dengan melakukan usaha yang serius untuk menggali ketentuan hukum adat serta pengembangan hukum adat mengenai bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya baik melalui penelitian maupun melalui Putusan Pengadilan. Achmad Sodiki, mengatakan kegiatan demikian tidak tampak hal mana membawa akibat berbagai peraturan agraria lebih melayani para investor dan

³⁵ Sodiki, Achmad, Ibid halaman 217

pengembang dengan lahan yang sangat luas, para pengusaha hutan, pertambangan daripada melindungi sumber daya alam itu bagi kepentingan rakyat setempat.³⁶

Namun upaya untuk mewujudkan cita-cita ideal dari Undang Undang Pokok Agraria tidaklah boleh berhenti namun harus diadakan berbagai upaya perbaikan selain memperkuat kedudukan hukum hak-hak yang diaturnya.

Didalam Undang Undang Pokok Agraria diatur hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa yang dapat dipunyai oleh subjek hukum dan semua hak-hak tersebut harus takluk pada ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yang menegaskan ; semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Penjelasan Pasal 6 ini menerangkan bahwa hak apapun yang dimiliki oleh seseorang tidaklah boleh hanya semata-mata untuk kepentingan pribadinya secara mutlak dengan mengabaikan kepentingan masyarakat luas sehingga terjadi penyalahgunaan hak *Misbruik Van Recht* , dan selanjutnya hak-hak itu akan diuraikan seperlunya.

Adapun hak-hak atas tanah dalam Undang Undang Pokok Agraria tersebut sbb :

2.2.1. Hak Milik

Pasal 20 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria memuat ciri-ciri dari hak milik atas tanah yaitu hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan segala hak atas tanah lainnya. Frase “ turun temurun” dalam bunyi Pasal 20 ini sudah bermakna bahwa hak milik itu tidak dibatasi dengan jangka waktu tertentu. Juga sekaligus bermakna bahwa dalam hal pemegang

³⁶ Sodiki, Achmad, Ibid halaman 219

hak milik atas tanah adalah “seseorang” maka jika orang tersebut wafat tanahnya demi hukum beralih kepada ahli warisnya.

Oleh karena itu pengaturan pada Pasal 20 ayat 2 Undang Undang Pokok Agraria yang mengatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dapat dinilai berlebihan karena yang berfungsi hanyalah perbuatan “dialihkan” yaitu adanya perbuatan hukum pemilik hak yang dengan sengaja memindahkan hak yang dipunyainya kepada pihak lain. Kemudian frase “terkuat dan terpenuh” dapat bermakna bahwa hak milik itu dapat menjadi sumber dari beberapa jenis hak lain seperti : hak guna bangunan diatas tanah hak milik, hak pakai diatas tanah hak milik.

Hak Guna Bangunan (HGB) dan hak pakai dapat bersumber dari hak milik atau HGB dan hak pakai dapat berada diatas tanah hak milik adalah karena adanya suatu perjanjian antara pemegang hak milik dengan pihak lain yang menjadi pemegang hak guna bangunan atau hak pakai.

2.2.1.1. Subjek Hak Milik

Karena hak milik itu “ abadi “ terkuat dan terpenuh maka tidaklah semua orang dapat menjadi subjek hak milik. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik, begitu kata Pasal 21 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria sedangkan badan-badan hukum hanya dapat mempunyai hak milik jika ada Penetapan Pemerintah. Badan hukum yang dibolehkan mempunyai hak milik itu ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu Bank Negara, Perkumpulan Koperasi Pertanian, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri serta badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri yang berwenang.

Sampai disini isi dari hak milik itu tampaknya belum jelas betul. Sedangkan Undang-Undang tentang hak milik belum ada. Maka untuk sekedar jadi pedoman, pada umumnya arti dari hak milik selalu merujuk kepada Pasal 570 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut ;

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bersalahan dengan Undang-Undang atau Peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

2.2.1.2. Terjadinya Hak Milik

Kendatipun seorang pemilik tanah tidaklah pernah membaca Pasal 570 KUHPerdara tentang pengertian hak milik itu, akan tetapi dalam prakteknya pengertian yang demikian itulah yang dilaksanakan atau dikerjakan oleh seorang pemilik tanah. Selanjutnya tentu perlu ketentuan hukum dari mana asal muasal terbitnya hak milik itu. Ketentuan dimaksud termuat dalam Pasal 22 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, hak milik terjadi karena :
 - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

Cara terjadinya hak milik menurut hukum adat yang oleh ayat 1 Pasal 22 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria dijanjikan diatur dengan Peraturan Pemerintah namun hingga kini Peraturan

Pemerintah tersebut belum pernah terbit,³⁷ sebagaimana ditegaskan oleh Kartini Mulyadi. Sedangkan terjadinya hak milik karena Penetapan Pemerintah diantaranya diatur dalam :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tanggal 19 September 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Jo Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor Sk XIII / 17 / Ka / 1962 tanggal 12 September 1962 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud pada Pasal 14 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 224 / 1961 yang pada intinya menunjuk Kepala Inspeksi Agraria sebagai Pejabat yang atas nama Pemerintah Republik Indonesia berwenang untuk memberikan hak milik atas tanah yang dibagi-bagikan kepada para petani yang memenuhi syarat-syarat tertentu dalam rangka pelaksanaan *Landreform*
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tanggal 30 Juni 1972 yaitu berisi penunjukan Gubernur Kepala Daerah untuk memberi Keputusan mengenai pemberian hak milik atas tanah negara yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m² untuk tanah pertanian dan tidak lebih dari 2.000 m² untuk tanah bangunan / perumahan. Terhadap luas tanah yang melebihi 2.000 m² maka wewenang pemberian hak milik berada pada Menteri Dalam Negeri.
3. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998 yang pada intinya mengatur bahwa HGB atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia (WNI) yang luasnya sama atau kurang dari 600 m², kepada pemegang haknya dapat diberikan hak milik dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan

³⁷ Mulyadi, Kartini; *Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Cet ke 6 Jakarta 2012, halaman 34

setelah memenuhi persyaratan tertentu diantaranya membayar uang masukan kepada negara.

4. Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1998 tanggal 31 Juli 1998 tentang Perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik. Peraturan Menteri ini mengatur perihal HGB atau Hak Pakai yang dibebani hak tanggungan maka atas persetujuan pemegang hak tanggungan, HGB atau Hak Pakai diubah menjadi hak milik, dan sebelum perubahan itu didaftarkan maka pemegang hak atas tanah memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan atas hak milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari hak guna bangunan atau hak pakai sebelumnya.

Dengan demikian maka pemegang hak tanggungan memperoleh kepastian hukum dan tidak merasa cemas jika HGB atau Hak Pakai berakhir masa penggunaannya dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan mendaftarkan hak tanggungan tersebut sebagai mestinya.

5. Keputusan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana dan rumah sederhana Jo Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1998 tanggal 22 Januari 1998 tentang perluasan pemberian hak milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana dan rumah sederhana Jo Keputusan Menag / Ka. BPN Nomor 15 Tahun 1997. Inti dari peraturan ini adalah HGB atas rumah sangat sederhana dan rumah sederhana diatas tanah negara termasuk tanah hak pengelolaan yang luasnya tidak lebih dari 200 m² didaerah perkotaan atau tidak lebih dari 400 m² diluar perkotaan yang diatasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan kepada

pemegang haknya dapat diberikan hak milik oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

6. Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Pebruari 1999 mengatur bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya memberi keputusan mengenai pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 hektar dan atau pemberian hak milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 meter persegi kecuali tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU), demikian pula pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program transmigrasi, redistribusi tanah, konsolidasi tanah dan pendaftaran tanah sebagaimana diatur pada Pasal 3 Peraturan Menteri tersebut.

Sedangkan terhadap tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 hektar dan tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 meter persegi sampai dengan 5.000 meter persegi keputusan mengenai pemberian hak milik atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor wilayah BPN Provinsi.

Itulah beberapa bentuk Penetapan Pemerintah tentang terjadinya hak milik atau yang dapat menerbitkan hak milik menurut cara yang ditetapkan Peraturan Pemerintah, sedangkan terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang adalah hak milik yang terjadi sebagai konversi dari hak-hak atas tanah yang ada sebelum Undang Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak-hak yang diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria. Ketentuan Konversi itu termuat Pasal 1 angka 1 dimana Hak *Eigendom* dalam ketentuan hukum tanah sebelum Undang Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak milik sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Pokok Agraria dengan syarat mutlak bahwa pemegangnya berkewarganegaraan tunggal Indonesia pada tanggal 24 September 1960.

Demikian pula semua hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak milik dalam Pasal 20 ayat 1 Undang Undang Pokok Agraria yaitu hak *Agrarisch Eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, *landerijen bezit recht*, *altijd durende erfacht*, hak usaha atas tanah partikelir, dan lain-lain sebagaimana disebut pada Pasal II angka 1 Ketentuan Konversi Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria semuanya dikonversi menjadi hak milik dengan syarat bahwa pemegang hak tersebut mesti WNI tunggal.

Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 subjek pemegang hak yang akan mengonversikan hak atas tanahnya kedalam hak yang ditentukan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, harus datang kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) dengan membawa sekalian bukti hak dan bukti-bukti pemegang hak itu adalah WNI tunggal dalam tenggang waktu 6 bulan setelah tanggal 24 September 1960. Jika pemegang haknya benar telah memenuhi syarat subjektif maupun tanahnya benar memenuhi syarat objektif maka pada akta asli tanah tersebut, oleh KKPT diberi tulisan keterangan dengan kata-kata sebagai berikut ;

Berdasarkan Pasal...ayat....ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak.... (isi ; milik, guna bangunan, guna usaha atau pakai)...dengan jangka waktutanggal....

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah
(tanda tangan dan cap jabatan)³⁸

2.2.1.3. Hapusnya Hak Milik

Tentu perlu juga dikemukakan bahwa kendatipun hak milik itu adalah “terkuat dan terpenuh” namun hak itupun dapat juga hapus karena sebab-sebab yang diatur

³⁸ Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960, Pasal 18

dalam Pasal 27 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang

Pokok Agraria yaitu :

- Karena pencabutan hak demi kepentingan umum
- Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya
- Karena ditelantarkan
- Karena pemiliknya kehilangan kewarganegaraan Indonesia
- Karena peralihan hak dari pemiliknya kepada WNA atau berkewarganegaraan ganda.

2.2.2. Hak Guna Usaha

Yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam suatu jangka waktu paling lama 25 Tahun atau 35 Tahun yang dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, tanah mana dipergunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan luas paling sedikit 5 hektar. Itulah pengertian yang dapat dipetik dari Pasal 28 dan 29 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria.

2.2.2.1. Subjek Hak HGU

Pihak yang dapat menjadi pemegang hak guna usaha hanyalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sebagaimana ditentukan pada Pasal 30 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria. Kepada badan-badan hukum yang sebahagian atau seluruhnya bermodal asing hanya dapat diberikan HGU (juga HGB) jika hal itu diperlukan oleh Undang-Undang yang mengatur pembangunan nasional hal mana diatur pada Pasal 55 ayat 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria. Ini berarti jika tidak ada Undang-Undang yang mengatur, badan hukum pemegang HGU haruslah modal nasional.

Kemudian tentang cara terjadinya HGU selain karena ketentuan konversi yang diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, HGU hanya terjadi karena Penetapan Pemerintah, HGU terjadi karena ketentuan konversi diatur pada Pasal II angka 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yang menegaskan bahwa segala hak yang mirip dengan hak milik tetapi dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) atau WNI, disamping WNA maka haknya dikonversi menjadi HGU sesuai dengan peruntukannya. Juga ditentukan bahwa *hak Erfacht* untuk perusahaan kebun besar dikonversi menjadi HGU. Hal yang sama juga berlaku untuk pemegang hak *consessie* dan sewa perusahaan besar yang harus meminta kepada Menteri agar haknya dikonversi menjadi HGU, tanpa mana *consessie* atau sewa itu berlangsung terus sampai berakhirnya masa *consessie* atau sewa dan tanahnya menjadi langsung dikuasai negara.

HGU yang terjadi karena Penetapan Pemerintah adalah dilakukan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN jika pemberian HGU itu luasnya lebih dari 200 Ha, sedangkan jika luas HGU itu sama dengan atau kurang dari 200 hektar pemberian HGUnya dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian Hak atas Tanah Negara.

2.2.2.2. Hapusnya HGU

Hapusnya HGU ditentukan pada Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai yakni :

- Berakhirnya jangka waktu pemberian hak dan perpanjangan
- Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang sebelum jangka waktu berakhir karena:

- a. Tidak terpenuhinya segala kewajiban pemegang hak dan atau terlanggarnya ketentuan Pasal 12, 13, 14 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
 - b. Karena Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- Dilepaskan dengan suka rela oleh pemegang hak
 - Dicabut karena kepentingan umum (Undang Undang Nomor 20 Tahun 1961)
 - Ditelantarkan
 - Tanahnya musnah
 - Pemegang haknya kehilangan kewarganegaraan Indonesia atau badan hukum pemegang haknya tidak lagi berkedudukan di Indonesia.

2.2.3. Hak Guna Bangunan

Menilik Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria dapatlah ditarik pengertian bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun Tentang subjek HGB sama dengan HGU yaitu WNI atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari pengertian diatas dapat ditegaskan bahwa dalam hal HGB, pemilik bangunan bukanlah pemilik tanah. Pemilik tanah mungkin orang atau badan hukum lain dan mungkin pula tanah yang langsung dikuasai negara atau tanah dengan hak pengelolaan.

2.2.3.1. Subjek HGB

Pada dasarnya yang dapat mempunyai HGB adalah

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Jadi jelaslah HGB itu tidak dapat diberikan kepada orang asing maupun badan badan hukum lain yang tidak didirikan menurut hukum Indonesia tegasnya harus tunduk pada hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

2.2.3.2. Terjadinya HGB

Terjadinya HGB terdapat dua cara yaitu ;

- Karena Penetapan Pemerintah jika tanah tempat berdirinya bangunan adalah tanah yang langsung dikuasai negara.
- Karena suatu perjanjian antara pemilik bangunan dengan pemilik tanah, perjanjian mana bermaksud melakukan HGB.

Sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria, selain HGB yang tercipta karena ketentuan konversi yaitu yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 ketentuan konversi yang menegaskan bahwa Hak *Eigendom* kepunyaan orang asing atau seorang yang disamping sebagai WNI juga berkewarganegaraan asing atau badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah dikonversi menjadi HGB paling lama 20 tahun. Demikian pula segala hak yang disebut dalam Pasal II Ketentuan Konversi Undang Undang Pokok Agraria termasuk grant Sultan yang dipunyai oleh WNA atau dipunyai oleh Dwikewarganegaraan WNI dan WNA sesuai peruntukannya di konversi menjadi HGB.

Pengaturan HGB lebih fokus lagi termuat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 pada Pasal 4 nya disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya memberi Keputusan mengenai pemberian HGB atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 meter persegi kecuali mengenai tanah bekas HGU, juga semua pemberian HGB atas tanah hak pengelolaan. Juga dijelaskan bahwa terhadap areal tanah yang tidak lebih dari 150.000 meter persegi keputusan pemberian HGB nya adalah wewenang Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi kecuali yang telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Sedangkan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN memberi keputusan pemberian HGB yang wewenangnya tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor wilayah BPN Provinsi.

2.2.3.3. Hapusnya HGB

Mengakhiri uraian seputar HGB, perlulah mengemukakan hal-hal yang menyebabkan hapusnya HGB yaitu ;

- a. Berakhirnya jangka waktu dalam ketetapan pemberian hak atau perpanjangannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah.
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena;
 - Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau terlanggarnya ketentuan Pasal 30, 31, 32 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996
 - Tidak dipenuhinya syarat-syarat Pasal atau kewajiban-kewajiban yang termuat dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan
 - Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut karena akan dipergunakan untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah

- g. Karena pemegang HGB kehilangan kewarganegaraan Indonesia atau badan hukum pemegang HGB tidak lagi berkedudukan di Indonesia.

2.2.4. Hak Pakai

Pengertian resmi dari hak pakai ditemukan pada Pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria ; yaitu 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 tanah yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria.

2.2.4.1. Subjek Hak Pakai

Tentang hal ini lengkapnya ditentukan pada Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah yaitu ;

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

Menghubungkan pengertian hak pakai dengan subjek yang dapat menjadi pemegang hak pakai tepatlah penjelasan Pasal 41 dan 42 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria bahwa hak pakai ini adalah suatu

kumpulan pengertian dari hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubungan dengan keadaan daerah yang pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya yaitu ;

- Menggunakan
- Memungut hasil

Yang objek tanahnya adalah

1. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah hak milik

2.2.4.2. Terjadinya Hak Pakai

Terjadinya hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah hak pengelolaan adalah berdasarkan keputusan pemerintah yaitu ; pemberian hak pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 hektar dan pemberian hak pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 meter persegi (kecuali tanah bekas HGU) serta semua pemberian hak pakai atas tanah hak pengelolaan dilakukan atau penetapannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya.

Sedangkan keputusan pemberian hak pakai atas tanah negara yang luasnya lebih dari 2 hektar untuk tanah pertanian atau tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 meter persegi sampai dengan 150.000 meter persegi keputusan pemberian hak pakainya diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.

Lebih lanjut wewenang penerbitan keputusan pemberian hak yang wewenangnya tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /

Kotamadya maupun Kepala Kanwil BPN Provinsi adalah berada pada Menteri Agraria Kepala BPN.

Tentang jangka waktu efektifnya hak pakai Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 hanya memberi penjelasan bahwa hak pakai itu dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, namun pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 sudah lebih tegas disebutkan jangka waktu Hak Pakai adalah paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang lamanya 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan untuk keperluan tertentu. Jika tanahnya adalah tanah yang langsung dikuasai negara atau tanah Hak pengelolaan, sedangkan jika Hak Pakai diatas tanah untuk Hak Milik maka jangka waktu Hak Pakai itu ditentukan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai itu.

2.2.4.3. Hapusnya Hak Pakai

Selanjutnya tentang hapus/berakhirnya Hak Pakai diatur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa Hak Pakai hapus karena:

- a. berakhir jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena ;
 - 1). tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - 2). tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau



- 3). putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d. dicabut berdasarkan undang-undang Nomor 20 tahun 1961
- e. ditelantarkan
- f. tanahnya musnah
- g. ketentuan Pasal 40 ayat (2)

2.2.5. Hak Pengelolaan

Secara harfiah Hak Pengelolaan tidak tertera dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria namun dalam penjelasan umum Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 angka 2 nomor 2 terdapat nama “ pengelolaan “ dalam rangkaian kalimat yang berbunyi :

Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas, negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukannya dan keperluannya misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya.

Frase “ Hak Pengelolaan “ baru muncul pada Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya yang pada intinya menyatakan bahwa jika tanah-tanah yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebagaimana dimaksud pada Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 selain untuk kepentingan instansi tersebut sendiri dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga maka hak penguasaan tersebut di konversi menjadi hak Pengelolaan.

2.2.5.1. Subjek Hak Pengelolaan

Jika mempedomani Pasal 1 butir 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebahagian dilimpahkan kepada pemegangnya, sedangkan pemegang Hak Pengelolaan itu disebutkan pada Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 itu yaitu;

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
2. BUMN
3. Badan Usaha Milik Daerah
4. PT. Persero
5. Badan Otorita
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Sedangkan isi dari Hak Pengelolaan tersebut akan lebih jelas jika merujuk pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 yang menjelaskan bahwa Hak Pengelolaan berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ke tiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan kewenangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh Pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 tentang “ pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah “ sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Adapun tentang hak apakah yang dapat diterbitkan diatas tanah Hak Pengelolaan, dapat ditelusuri pada Pasal 5 ayat 7 a Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 yang menerangkan ;

Tanah-tanah yang dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan dengan Hak Pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat diberikan kepada pihak-pihak yang memerlukannya dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai berikut rumah-rumah / bangunan-bangunan yang ada diatasnya menurut ketentuan dan persyaratan Peraturan Perundangan agraria yang berlaku.

Jadi dari tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat melahirkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sedangkan instansi yang menetapkan pemberian Hak Pengelolaan itu ataupun penolakannya adalah Menteri Agraria / Kepala BPN sesuai Pasal 74 angka 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah.

Akhirnya perlu juga ditegaskan bahwa Hak Pengelolaan tidak dapat diberikan kepada perseorangan atau subjek hukum orang baik warga negara Indonesia apalagi warga negara asing.

2.2.6. Hak Ulayat

Pasal 18 B ayat 2 Undang Undang Dasar (UUD) 1945 menyatakan sebagai berikut ;

Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionilnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang.

Bahwa kendatipun Pasal 18 B ayat 2 UUD 1945 ini adalah hasil amandemen kedua tanggal 18 Agustus 2000 atau lebih muda usianya dari Pasal 3 Undang Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yang telah terlebih dahulu memberikan pengakuan terhadap eksestensi hak ulayat, namun posisinya sebagai Pasal dari UUD negara memberi makna sebagai lebih mengukuhkan posisi hak ulayat itu.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria memakai istilah “ Hak Ulayat“ sebagai kata pengumpul dari sejumlah istilah dalam hukum adat tentang tanah dari berbagai daerah hukum adat di Indonesia diantaranya Patuanan di Ambon, Panyampeto (Kalimantan), Pawatasan (juga di Kalimantan), Wewengkon di Jawa, Prabumian di Bali, Tatabuan di Bolang Mongondow, Torluk di Angkola, Limpo di Sulawesi Selatan, Nuru di Buru, Payar di Bali, Paer di Lombok, Ulayat di Minangkabau³⁹ Golat dan Kuta di Tanah Karo, Kawasan di Indragiri, Panjanturui di Butok / Kalimantan, Panetepan di Bukit Dayak Kalimantan, Pajar, Padesan, Prabumian, Bumi Palasan, Wewengkon Desa semuanya di Bali⁴⁰ Semua itu oleh Van Vollenhoven disebut *Beschikkingsrecht* yaitu hak untuk mengatur pemakaian tanah dalam lingkungannya.

Dalam penjelasan umum Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa ketentuan Pasal 3 pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya Hak Ulayat itu dalam hukum agraria yang baru, akan tetapi Undang Undang Pokok Agraria sendiri tidak menjelaskan penegrtian Hak Ulayat itu.

³⁹ Ter Haar Bzn, B ; *Asas-asas dan susunan Hukum Adat*, PT Pradaya Paramitha Jakarta 1981, halaman 85

⁴⁰ Tauchid, Mohammad, Op. Cit halaman 117

Pengertian Hak Ulayat itu baru ditegaskan pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 tanggal 24 Juni 1999, pada Pasal 1 angka 1 yang berbunyi ;

Hak Ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat (untuk selanjutnya disebut Hak Ulayat) adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat dengan wilayah yang bersangkutan.

Lalu Pasal 1 butir 2 menerangkan, Tanah ulayat adalah sebidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.

Jadi hak ulayat adalah kewenangan tertentu yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayat.

Kewenangan ini berwujud meliputi hak penguasaan tanah oleh para warganya, maksudnya masyarakat adat itu sendiri, juga kewenangan untuk melepaskan tanah ulayat itu untuk keperluan orang lain yang bukan anggota / warga masyarakat tersebut, termasuk misalnya jika suatu tanah ulayat akan dilepaskan kepada pihak lain untuk dipakai dengan HGU atau Hak Pakai harus atas seizin masyarakat adat melalui pengetua adatnya.

Lalu jika kemudian HGU itu habis jangka waktunya atau Hak Pakainya sudah tidak berfungsi maka tanah itu harus kembali menjadi tanah ulayat atau jika HGUnya atau Hak Pakainya akan dilanjutkan oleh pihak lain harus dengan persetujuan yang baru dengan masyarakat adat tersebut.

Inheren dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat masyarakat hukum adat adalah Pasal 67 ayat 1 Undang Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan yang menyatakan bahwa masyarakat hukum adat menurut kenyataannya masih ada dan diakui keberadaannya berhak untuk melakukan pemungutan hasil hutan untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat tersebut, mengelola hutan berdasarkan hukum adat yang berlaku yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, kemudian juga berhak memperoleh pemberdayaan .

Pengakuan keberadaan masyarakat hukum adat itu sesuai penjelesan Pasal 67 tersebut harus memenuhi unsur-unsur antara lain :

- Masyarakatnya masih dalam bentuk paguyuban (*Rechtsgemeenschap*)
- Ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adatnya
- Adanya wilayah hukum adat yang jelas
- Adanya pranata dan perangkat hukum khususnya peradilan adat yang masih ditaati
- Masih mengadakan pemungutan hasil hutan di wilayah hutan sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.

Lebih lanjut ayat 2 dari Pasal 67 Undang Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan menegaskan bahwa pengukuhan keberadaan dan hapusnya masyarakat hukum adat ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Jika telah ditetapkan suatu Peraturan Daerah tentang keberadaan masyarakat hukum adat namun sebelumnya di tanah ulayat ini telah terlebih dahulu terdapat sesuatu hak yang dipunyai seseorang atau badan hukum maupun instansi pemerintah sesuai dengan ketentuan-ketentuan Undang Undang Pokok Agraria yang berlaku maka pelaksanaan hak ulayat itu tidak lagi dapat dilaksanakan di atas tanah hak yang telah dipunyai subjek hukum menurut Undang Undang Pokok Agraria tersebut.

Uraian tentang hak ulayat ini akan diakhiri dengan catatan Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) pada bulan Mei 2013 yang amarnya menyatakan bahwa “ hutan adat bukan hutan negara” hal mana tentu akan menjadikan Pasal 1 butir 6 Undang Undang Nomor 41 Tahun 1999 yang berbunyi ;

Hutan adat adalah hutan negara yang berada dalam wilayah masyarakat hukum adat “ menjadi tidak mengikat tentu beserta dengan sekalian akibat hukumnya. Dengan mengingat beragam wilayah hukum adat dengan masyarakat hukum adat yang mendukungnya berarti akan terdapat 2 jenjang hukum adat yaitu hukum adat masyarakat adat dan hukum adat nasional. Achmad Sodiki, mengonstatir kekhawatirannya dengan mengatakan; “Eksprimen Uniformasi hukum yang dipaksakan telah mengalami kegagalan dan Pluralisme kembali menjadi pilihan yang tidak bisa dihindarkan”⁴¹

2.3. Landreform

2.3.1. Tentang Landreform

Secara harfiah Landreform berasal dari bentukan 2 buah kata bahasa Inggris yaitu “land” yang berarti “tanah” dan “Reform” yang berarti “membentuk” atau “menyusun.” Jadi Landreform berarti membentuk atau menyusun struktur pemilikan tanah.

Sementara itu Michael Adam sebagaimana di kutip oleh Bernhard Limbong, mendefenisikan Landreform sebagai redistribusi dan atau konfirmasi dari hak atas tanah untuk kepentingan orang miskin.⁴² Dalam rangka Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria maka pengertian Landreform

⁴¹ Sodiki, Achmad, Op. Cit Halaman 94

⁴² Limbong, Bernhard, *Reforma Agraria Penerbit Margaretha Pustaka*, Jakarta 2012, halaman 49

meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah⁴³.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria menempatkan atau memuat setidaknya 4 Pasal induk sebagai landasan juridis landreform yaitu ;

Pasal 7 : untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 10 ayat 1 : setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

Pasal 13 ayat 1 : pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 3 serta menjamin bagi setiap warga negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 17 ayat 1 : dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka unruk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 3 diatur luas maksimum dan / atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

Kemudian sebagai tindak lanjut ketentuan induk Landreform tersebut diundangkanlah Undang Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang mengatur perihal antara lain ;

1. Penentuan batas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian yang ditetapkan berdasarkan perbandingan jumlah penduduk dengan luas wilayah daerah kabupaten / kota.
2. Larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah menjadi sangat kecil.

⁴³ Harsono, Boedi. Op. Cit Halaman 350

3. Kewajiban kepada pemegang gadai tanah pertanian yang masa gadainya telah berlangsung 7 tahun atau lebih untuk mengembalikan tanah atau objek gadai kepada pemiliknya.

Dari Pasal 1 ayat 1 lampiran Undang Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian maka luasnya tanah pertanian yang boleh di miliki oleh satu keluarga adalah sebagai berikut ;

Golongan Daerah	Kepadatan Penduduk/km ²	Luas tanah yang boleh dimiliki	
		Sawah/Ha	Tanah kering/Ha
Tidak padat	s/d 50	15	20
Padat :			
a. Kurang Padat	51 s/d 250	10	12
b. Cukup padat	251 s/d 400	7,5	9
c. Sangat padat	Lebih dari 400	5	6

Dalam hal satu keluarga memiliki gabungan dari sawah dan tanah kering maka luas maksimal yang boleh dikuasai adalah dengan menghitung luas tanah kering sama dengan luas tanah sawah di tambah 30 % (tiga puluh persen) di daerah tidak padat atau 20 % (dua puluh persen) di daerah padat tetapi tetap tidak boleh melebihi ketentuan batas maksimum yang boleh dimiliki dan atau dikuasai.

Contoh :

Keluarga A yang tinggal di daerah yang kurang padat menguasai 5 (lima) Ha sawah dan 9 (Sembilan) Ha tanah kering maka luas areal tanah yang boleh dikuasai keluarga A adalah $120\% \times 5 \text{ Ha}$ (sawah dihitung menjadi tanah kering) = 6 (enam) Ha. Jadi tanah yang dikuasai keluarga A = $6 \text{ Ha} + 9 \text{ Ha} = 15$ (lima belas) Ha.

Karena keluarga tinggal di daerah yang kurang padat yang maksimal hanya boleh menguasai tanah 12 (dua belas) Ha tanah sedangkan perhitungan seluruh luas tanah yang dikuasainya sawah dan tanah kering adalah 15 (lima belas) Ha maka

keluarga A harus melepaskan penguasaannya atas tanah kering seluas $15 \text{ Ha} - 12 \text{ Ha} = 3$ (tiga) Ha, jika keluarga A ingin melepaskan tanah kering.

Tetapi jika ingin melepaskan sawah maka luas tanah kering yang dikuasai keluarga A dihitung menjadi sawah yaitu $100/120 \times 9 \text{ Ha} = 7,5$ (tiga koma lima) Ha. Maka luas tanah yang boleh dikuasai keluarga A adalah $5 \text{ Ha} + 7,5 \text{ Ha} = 12,5$ (dua belas koma lima) Ha. Oleh karena keluarga A menguasai sawah di daerah kurang padat yang maksimum hanya boleh 10 Ha maka sawah yang harus dilepas oleh keluarga A adalah $12,5 - 10 = 2,5$ (dua koma lima) Ha.

Jadi keluarga A harus melepas sawah seluas 2,5 (dua koma lima) Ha sedangkan yang dikuasainya menjadi seluas $(5 - 2,5 \text{ Ha}) + 9$ tanah kering = 11,5 (sebelas koma lima) Ha.

Selanjutnya diatur pula bahwa setiap orang atau setiap keluarga. Yang dimaksud keluarga yaitu suami, isteri dan anak-anak yang jumlahnya 7 (tujuh) orang – yang mempunyai atau menguasai tanah melebihi batas maksimum dilarang untuk memindahkan haknya tersebut dan wajib melaporkan perihal kelebihan tanah maksimum tersebut kepada Kantor Agraria Kab / Kota setempat dan mengabaikan kewajiban tersebut merupakan perbuatan pidana dengan ancaman hukuman kurungan maksimum 3 bulan.

Semua tanah-tanah yang melampaui ketentuan batas maksimum tersebut akan dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai oleh negara dan seterusnya akan dibagikan kepada petani aktif di kecamatan tempat tanah tersebut terletak sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Kepada bekas pemilik tanah yang tanahnya dinyatakan dikuasai oleh negara karena melampaui ketentuan batas maksimum

penguasaan tanah akan diberi ganti rugi. Besarnya ganti rugi atas tanah yang melebihi batas maksimum yang diambil alih oleh negara ditentukan oleh apa yang disebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 itu sebagai “ Panitia Landreform “ dengan perhitungan untuk 5 (lima) Hektar pertama setiap Ha, nya sebesar 10 (sepuluh) kali hasil bersih setahun, dan untuk 5 (lima) Ha yang kedua, ketiga dan keempat tiap hektarnya 9 (Sembilan) kali hasil bersih setahun, lalu untuk areal tanah selebihnya yaitu 5 (lima) Hektar ke lima dan seterusnya besarnya ganti rugi adalah 7 (tujuh) kali hasil bersih setahun.

Sudah barang tentu berbagai ketentuan batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai Subjek hukum sebagaimana tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tersebut diatas adalah jumlah yang patut untuk masa itu yaitu Tahun 1961, saat mana penduduk Indonesia sekitar 80 (delapan puluh) juta jiwa, namun sekarang tahun 2014 setelah lebih dari 53 (lima puluh tiga) tahun ini masa terbitnya ketentuan batas maksimum tersebut dengan jumlah penduduk Indonesia mencapai 240 (dua ratus empat puluh) juta jiwa, tentu ketentuan batas maksimum itu menjadi tidak lagi relevan, atau secara matematik jika jumlah penduduk Indonesia 240 (dua ratus empat puluh) juta jiwa maka ketentuan batas maksimum wajar tinggal menjadi sepertiga dari luas yang diperkenankan pada Tahun 1961.

Selanjutnya Undang Undang Nomor 56 Prp 1960 juga menentukan hapusnya hak gadai yang dipegang oleh seorang pemegang gadai yang telah memegang gadai itu lebih dari 7 (tujuh) Tahun. Gadai tanah ini adalah suatu perikatan dalam hukum adat dimana seorang pemilik tanah menyerahkan tanah miliknya sebagai jaminan atas sejumlah hutangnya kepada seseorang dan sebelum hutangnya tersebut dilunasi maka tanah tersebut tetap dikuasai dan diusahai oleh pemegang gadai. Undang Undang

Nomor 56 Prp Tahun 1960 memutuskan rantai yang membelenggu si berhutang dengan mewajibkan si berpiutang yang telah memegang tanah gadai 7 (tujuh) tahun atau lebih untuk mengembalikan tanah objek gadai kepada pemilik tanah tanpa kewajiban bagi si berhutang untuk membayar hutangnya. Terdapat pula ketentuan bahwa bila masa gadai tanah itu belum mencapai 7 (tujuh) tahun maka sewaktu-waktu si pemilik tanah dapat meminta kembali tanah yang digadaikan dengan perhitungan ganti rugi menggunakan rumus :

$$\frac{7 + \frac{1}{2} - \text{waktu berlangsungnya gadai} \times \text{X} \times \text{uang gadai}}{7}$$

Dengan contoh :

Jika A menggadaikan tanahnya dengan uang pinjaman Rp. 14.000.000,- sedangkan gadai itu sudah berlangsung 3 tahun maka pemilik tanah dapat meminta kembali tanahnya dengan membayar uang tebusan sejumlah $(7 \frac{1}{2} - 3) : 7 \times \text{Rp. 14.000.000,-} = \text{Rp. 9.000.000,-}$ (Sembilan juta rupiah)

Jadi si pemilik tanah hanya berkewajiban menebus tanah miliknya dengan uang tebusan sebesar Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah) kendatipun uang pinjamannya Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah).

Pengaturan tentang Landreform, mencakup pula ketentuan tentang larangan pemilikan tanah secara absente yang azasnya telah diletakkan pada Pasal 10 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.

Sebagai langkah berikutnya dari ketentuan ini terdapat pengaturan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti rugi. Disini diatur bahwa pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanah yang dimilikinya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah Peraturan Pemerintah tersebut terbit, wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah tersebut atau si pemilik tanah itu pindah ke atas tanah miliknya itu.

Jika ketentuan ini diabaikan maka tanahnya akan diambil oleh Pemerintah untuk selanjutnya akan dibagi-bagikan dengan hak milik kepada para petani oleh Panitia Landreform menurut *prioritet* sebagai berikut :

1. Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan
2. Buruh tani tetap pada bekas pemilik yang mengerjakan tanah yang bersangkutan
3. Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan
4. Penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan
5. Penggarap yang mengerjakan tanah pemilik
6. Penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan Pasal 4 ayat 2 dan 3
7. Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 Ha
8. Pemilik yang tanah miliknya kurang dari 0,5 Ha
9. Petani atau buruh tani lainnya.

Tanah-tanah yang akan dibagikan dengan hak milik kepada para petani preoritet tersebut tidak saja tanah-tanah milik yang melampaui ketentuan batas maksimum yang jatuh kepada negara tetapi juga termasuk tanah absente yaitu tanah yang pemiliknya bertempat tinggal di kecamatan lain dari kecamatan letak tanah sedangkan pemiliknya

menolak untuk pindah ke kecamatan tempat terletaknya tanah tersebut, demikian juga akan dibagikan pula tanah-tanah swapraja dan tanah bekas swapraja yang beralih kepada negara sebagaimana dimaksud pada Diktum ke IV huruf (A) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 serta tanah-tanah lain yang dikuasai langsung oleh negara.

Gerrit Huizer sebagaimana dikutip oleh Arie Sukanti Hutagalung⁴⁴ menampilkan tabel hasil pembagian tanah pada akhir tahun 1969 :

Jawa dan Nusatenggara	Tanah yang tersedia	Jumlah pemilikan yang terkena	Luas yang didistribusikan	Jumlah penerima redistribusi
Tanah kelebihan				
Maksimum	112.524	8.967	65.132	100.477
Tanah absente	22.084	18.421	8.610	29.324
Tanah swapraja	73.566		73.566	79.856
Tanah negara	147.344		147.344	383.301
Jumlah	355.518	27.388	294.500	592.958

Tahap II Daerah Daerah lain sesudah 1965 terutama Sumatera

	Tanah yang tersedia	Jumlah pemilikan yang terkena	Luas yang didistribusikan	Jumlah penerima redistribusi
Tanah kelebihan				
Maksimum	49.001	77	34.548	25.981
Tanah absente	8.132		8.026	9.239
Tanah swapraja	52.712		37.850	53.244
Tanah negara	473.538		307.774	185.561
Jumlah	583.383	77	388.198	274.025

Redistribusi tanah adalah kegiatan pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah objek Landreform, tanah swapraja atau bekas tanah swapraja serta tanah negara lainnya kepada para petani penggarap yang memenuhi persyaratan tertentu yang dilakukan secara adil dan merata sehingga ketimpangan pemilik tanah dapat

⁴⁴ Hutagalung, Arie Sukanti; *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*. Penerbit Rajawali Jakarta, 1985, Halaman 78

dihindarkan. Idealnya jangan ada lagi segelincir orang memiliki sebahagian besar tanah pertanian, dipihak lain sebahagian besar rakyat tidak memiliki tanah dan menjadi buruh tani pada tuan-tuan tanah.

Adapun sedikit jumlah petani yang memiliki tanah yang sempit justru menjual tanahnya karena hasil produksi yang tidak mencukupi untuk mempertahankan kelangsungan hidup petani. Sehingga tidak mengherankan jika sekitar 80 % (delapan puluh persen) rakyat Indonesia tidak mempunyai tanah⁴⁵. Diharapkan program redistribusi tanah khususnya dan Landreform umumnya akan mampu memperbaiki keadaan sosial ekonomi sebahagian besar rakyat terutama petani. Betapa urgennya pelaksanaan Landreform sebagai kunci keberhasilan pembangunan dapat diperbandingkan dengan Jepang. Bernhard Limbong memberi keterangan yang dikutip sebagai berikut ;

Tingkat keberhasilan Landreform di Indonesia jauh tertinggal dibandingkan pencapaian negara-negara lain di Asia. Landreform yang dilakukan Jepang selama 1948-1951 berhasil meredistribusikan 41 % dan total lahan tanaman kepada 81 % dari jumlah keluarga yang tidak memiliki lahan. Landreform di Jepang tercatat sebagai yang tersukses dalam sejauh reforma agraria di dunia dan membuat industry pertanian negeri sakura itu stabil hingga sekarang dan sulit diintervensi negara manapun termasuk Amerika Serikat⁴⁶.

Suatu hal yang patut untuk dikagumi, Jepang yang hancur di bom atom pada tahun 1945, bertekuk lutut sujud kepada Sekutu, dalam tempo 3 tahun merancang persiapan reforma agraria lalu selama 3 (tiga) tahun pula yaitu 1948-1951 melaksanakan Landreform mampu dengan baik melakukan redistribusi tanah kepada 81 % (delapan puluh satu persen) jumlah keluarga yang tidak memiliki lahan, melakukan

⁴⁵ Hutagalung, Arie Sukanti, Ibid Halaman 101

⁴⁶ Limbong, Bernhard, Op.Cit, Halaman 13

penghapusan penyewaan / penggarapan tanah dan tuan tanah, tegaknya kepastian hukum atas tanah, negaranya menjadi kaya makmur yang dahulu disebut macan asia.

Bahwa tingkat kesuksesan Landreform di Indonesia yang jauh tertinggal dibandingkan dengan negara-negara lain di Asia semakin menjadi jauh ketinggalannya setelah terjadinya peristiwa G 30 S / PKI karena sering sekali dikemukakan anggapan bahwa Landreform yang diselenggarakan adalah gagasan Partai Komunis Indonesia (PKI)⁴⁷ sehingga Landreform tidak perlu dilanjutkan.

Pandangan yang demikian adalah tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan sebagai berikut ;

1. Di Negara Komunis terbesar (saat itu) yaitu USSR kepemilikan tanah pribadi dilarang ⁴⁸ sedangkan Landreform di Indonesia justru sebaliknya memperbanyak jumlah pribadi pemilik tanah dengan melakukan redistribusi tanah.
2. Landreform di Rusia / USSR mentransfer semua tanah untuk negara lalu membentuk pertanian kolektif dengan negara sebagai organisasi monopoli, sedangkan landreform di Indonesia tanah yang diambil alih oleh negara dibagikan kepada petani dengan hak milik.
3. Landreform di Rusia / USSR mentransfer semua tanah untuk negara tanpa memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah semula sedangkan Landreform di Indonesia pengambilan alihan tanah kelebihan dari batas maksimum dilakukan dengan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah.
4. Alasan selanjutnya diterangkan oleh Boedi Harsono yang mengatakan : bahwa Landreform bukan monopoli komonis atau bertujuan untuk memberi landasan bagi pembentukan masyarakat komonis adalah motif atau pertimbangan yang

⁴⁷ Harsono, Boedi, Op. Cit Halaman 391

⁴⁸ Limbong, Bernhard, Op. Cit Halaman 211

menggerakkan Jendral Mac-Arthur untuk memerintahkan pelaksanaan Landreform di Jepang.

Kemudian lagi ketika orde baru dibawah kepemimpinan Presiden Soeharto, kebijakan pertanahan lebih ditujukan kepada upaya mendukung pertumbuhan ekonomi yang cenderung kapitalistik yang ditandainya diundangkannya Undang Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing. Tanah dipandang sebagai barang dagangan strategis yang ditujukan untuk mendorong investasi seluas-luasnya. Nasib program Landreform semasa Orde Baru tepat seperti diungkapkan Bernhard Limbong, yang dikutip sebagai berikut ;

Dalam rentangan waktu tersebut Program Landreform dijadikan seolah-olah mati suri. Bahkan pemerintah sepertinya mengabaikan program Landreform meskipun peraturan perundang-undangan yang mengatur secara formal tetap berlaku. Selain diabaikannya program Landreform pada waktu itu juga pemerintah memberikan kebebasan bagi setiap orang dan badan hukum untuk bersaing dalam menguasai dan memiliki tanah serta menempatkan tanah sebagai barang komoditas⁴⁹

Nasib program Landreform di paska Orde Baru semula tampak akan mengalami kemajuan sehubungan dengan lahirnya Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX tahun 2001 Tentang Pembaruan Agraria dan pengolahan sumber daya alam. Pada Pasal 2 TAP MPR tersebut menyebutkan bahwa pembaruan agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, yang dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Frase yang berbunyi “ Penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria “ nyata-nyata merupakan essensi dari program agraria yang termuat dalam Undang Undang

⁴⁹ Limbong, Bernhard; Op. Cit Halaman 344

Nomor 5 Tahun 1960. Kemudian lebih tegas lagi bunyi Pasal 5 ayat 1 huruf (b) yaitu “ arah kebijakan pembaruan agraria adalah : “Melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (Landreform) yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat”

Lalu huruf (d) berbunyi ;

Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik dimasa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan dilaksanakan atas prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 4 Ketetapan ini.

Kemudian Pasal 7 dari Ketetapan MPR nomor IX Tahun 2001 itu menugaskan kepada Presiden Republik Indonesia untuk segera melaksanakan Ketetapan MPR -- RI Tentang Pembaharuan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, atas dasar mana kemudian lahir atau terbitlah Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan yang pada intinya menekankan langkah-langkah yang harus dilakukan diantaranya penyusunan Rancangan Undang Undang (RUU) penyempurnaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan. Akan tetapi berbagai kebijakan tersebut belum terasakan di tengah masyarakat yang mendambakan pelaksanaan Idealisme Landreform dan akhirnya seperti yang diungkapkan oleh Bernhard Limbong, yang menyatakan ;

TAP MPR Tahun 2001 pun sudah berusia lebih dari satu dasawarsa, namun Landreform masih cita-cita.⁵⁰

⁵⁰ Limbong, Bernhard , Op. Cit halaman 467

2.3.2. Tentang Pendaftaran Tanah Dan Peralihan Hak Atas Tanah

R. Hermances, mantan pegawai tinggi Departemen Agraria Republik Indonesia sebagaimana dikutip oleh Mhd.Yamin Lubis, memberi keterangan sebagai berikut “Pada awalnya Pendaftaran tanah yang dikenal didunia ini berasal dari negara Mesir Kuno, ketika Raja Fir’aun saat itu memerintahkan pegawai kerajaan untuk mengembalikan patok-patok batas tanah pertanian rakyat yang hilang akibat meluapnya air sungai Nil.”⁵¹

Maka jika pendaftaran tanah sudah diawali sejak zaman Fir’aun maka jika Fir’aun Tutankhamun yang terkenal diawali sebagai titik awal, sedangkan Tutankhamun memerintah Mesir pada 1333-1323 (sebelum Masehi) berarti usianya sudah lebih dari 3340 tahun. Artinya urgensi pendaftaran tanah itu sudah disadari sedemikian lamanya yaitu lebih dari 3.340 (tiga ribu tiga ratus empat puluh) tahun. Hampir 32 (tiga puluh dua) abad setelah perintah Fir’aun itu, di Indonesia, pemerintah Kolonial Belanda yang memberikan mandat pemerintahan kepada VOC untuk menjalankan kekuasaan pemerintah untuk mengatur persoalan tanah di daerah kekuasaan VOC. Terbitlah maklumat atau plakat tanggal 18 Agustus 1620 yang menetapkan instansi penyelenggaraan Kadaster yaitu “ *Baljuw dan Scheepen* “ yang mencatat semua bidang tanah, pekarangan dan segala isinya yang diberikan oleh VOC serta nama-nama pemiliknya. Plakat 18 Agustus 1620 itu juga menetapkan lembaga *Baljuw dan Scheepen* untuk menyelenggarakan pendaftaran hak.

Selanjutnya dengan plakat tanggal 23 Juli 1680 VOC membentuk Dewan Heemraden yang bertugas antara lain ;

1. Menata penyediaan peta-peta tanah yang berada dibawah kekuasaan VOC.

⁵¹ Lubis, Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah* Penerbit “ CV Mandar Maju “ Bandung, 2012 halaman 17.

2. Membentuk dan memelihara daftar-daftar tanah sesuai dengan kondisi yang sesungguhnya.

Kemudian VOC dengan plakat tanggal 31 Maret 1778 menetapkan bahwa penyelenggaraan Kadaster diserahkan kepada ahli ukur (*land meter*) yang menjadi instansi tersendiri sebagai penyelenggara Kadaster dengan tugas sebagai berikut ;

1. Pemetaan bidang-bidang tanah.
2. Pendaftaran bidang-bidang tanah dalam daftar tanah.
3. Pemeliharaan peta-peta dan daftar tanah.
4. Pemberian *land meter briefye*.⁵²

Land meters brietye atau disebut juga *land meters bilyet* adalah surat keterangan yang dibuat oleh ahli ukur dan diberikan kepada yang berkepentingan dalam hal terjadinya jual beli atau pemindahan benda tetap.

Selanjutnya tanggal 21 April 1834 dikeluarkan *Ordonantie* balik nama dengan Stb 1834 Nomor 27 yang intinya diantaranya mengatur tentang :

- a. Setiap peralihan hak harus didaftar pada Pejabat Balik Nama.
- b. Pembuatan Akte pendaftaran balik nama atau pendaftaran peralihan hak.
- c. Ketentuan mengenai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. (*land meters Kennis*) dan surat ukur pemisahan.
- d. Peralihan hak karena jual beli dari penjual kepada pembeli baru terjadi setelah akte balik nama dibuat sehingga pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak karena jual beli.

Setelah diterbitkan *Ordonantie* balik nama tersebut maka sistem pendaftaran hak atas tanah terus berlaku sampai beberapa saat setelah Proklamasi Kemerdekaan, namun tetaplah terlaksana hanya untuk tanah-tanah yang tunduk kepada hukum perdata

⁵² Chomzah, Ali Achmad H “ *Hukum Agraria* “ (*Pertanahan Indonesia*) Jilid 2, Penerbit Prestasi Pustakaraya Cet I, Jakarta 2004, halaman 20.

Eropa, sedangkan lembaga Kadaster setelah kemerdekaan diganti menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah dibawah Kementerian Kehakiman.

Akan tetapi kendatipun pendaftaran tanah hanya dilaksanakan terhadap tanah – tanah yang tunduk kepada hukum Eropa masih terdapat sejumlah Kadaster mengenai tanah dengan hak adat yaitu ;

1. Kadaster mengenai tanah subak di Bali diselenggarakan oleh pengurus Subak.
2. Kadaster yang diselenggarakan di Kepulauan Lingga sesuai peraturan Sultan Sulaiman dengan memakai sistem buku tanah.
3. Kadaster mengenai tanah dengan Hak Grant di Sumatera Timur oleh Grant Coutroleur yang terdapat di Gemeente Medan. System pendaftaran haknya pakai system buku tanah.
4. Kadaster di daerah Surakarta berdasarkan Ryksblad kasunanan tahun 1938 oleh Sunan Surakarta.
5. Kadaster di daerah Yogyakarta berdasarkan Ryksblad Kasultanan tahun 1926 oleh Sultan Yogyakarta memakai system buku tanah⁵³

Lalu kemudian Presiden Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor 55 Tahun 1955 membentuk Kementerian Agraria yang diberi tugas merancang / menyusun Hukum agraria serta menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak atas tanah.

Kebijakan membentuk Kementerian Agraria itu disusul lagi dengan Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957 tanggal 1 Juni 1957 yang menetapkan bahwa jawatan Pendaftaran tanah dialihkan dari Kementerian Kehakiman kedalam Kementerian Agraria dengan tugas ;

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan semua tanah di wilayah Indonesia.
2. Pembukuan hak-hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak-hak tersebut⁵⁴

⁵³ Chomzah, Ali Achmad H, Ibid halaman 24.

⁵⁴ Lubis, Moh. Yamin, Op. Cit halaman 92.

Kemudian dimasa setelah berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria, ketentuan Induk Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 yang berbunyi ;

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria tersebut di atas kemudian diterbitkan pada tanggal 23 Maret 1961 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Tidak dijelaskan apa sebenarnya defenisi dari “pendaftaran tanah” sehingga pengertiannya tetap saja merujuk kepada makna yang dapat disimpulkan dari Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yaitu serangkaian kegiatan Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah dan akhirnya pemberian alat bukti Sertifikat sebagai alat bukti yang terkuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dapat dipandang dari dua sisi yaitu :

1. Pendaftaran tanah yang merupakan kewajiban dan dilaksanakan oleh Pemerintah desa demi desa di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
2. Pendaftaran hak atas tanah yaitu kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya yang inisiatifnya datang dari pemilik hak sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Setelah lebih dari 36 tahun Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjadi landasan Operasional pendaftaran tanah itu tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih dapat dirasakan manfaatnya bagi pembangunan nasional khususnya bagi rakyat sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Maka untuk menyempurnakannya diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sekaligus menyatakan tidak berlaku lagi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Dari jumlah Pasal dan ayat tampak bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi aturan yang lebih luas. Jika Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya terdiri dari 46 Pasal atau 100 ayat maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri dari 66 Pasal atau 203 ayat dan diperluas lagi dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tidak seperti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan defenisi dengan apa yang dimaksud dengan Pendaftaran tanah sebagaimana tertera Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi ;

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, definisi seperti ini tidak ditemukan. Dari definisi atau pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu dapat ditarik 3 unsur yaitu:

1. Kegiatan dilakukan secara terus menerus dan teratur, berkesinambungan dan tidak terputus-putus sehingga data tetap terbaharui sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
2. Dilakukan oleh negara, dalam hal ini Pemerintah yang dikuasakan kepada BPN, karena itu apabila ada instansi yang melakukan kegiatan serupa dengan pendaftaran tanah tidak dapat dikategorikan sebagai kegiatan pendaftaran tanah.
3. Pelaksanaannya terdiri dari 6 kegiatan, yakni pengumpulan data, pengelolaan, pembukuan, penyimpanan, penyajian, penerbitan tanda bukti hak dan pemeliharannya.⁵⁵

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa asas dari pendaftaran tanah adalah :

1. Azas sederhana ; artinya tidak berbelit-belit yang dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dapat mudah dipahami terutama bagi pemegang hak atas tanah dan pihak yang berkepentingan lainnya.
2. Azas aman ; artinya bebas dari bahaya karena pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah itu.

⁵⁵ Lubis, Mohd. Yamin, dkk, Op. Cit halaman 389.

3. Azas terjangkau ; artinya tercapai atau terambil maksudnya tercapai bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan ekonomi lemah.
4. Azas mutaakhir ; artinya terbaru terakhir, maksudnya data yang tersedia menunjukkan data terbaru. Azas ini menuntut agar data pendaftaran tanah dipelihara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor Pertanahan selalu sesuai dengan fakta dilapangan sebenarnya.
5. Azas terbuka ; artinya tidak tertutup yang dimaksud agar setiap orang yang berkepentingan dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten / kota tempat letak tanah berada.

Pendaftaran tanah itu bertujuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu yaitu untuk memberikan kepastian hukum yaitu kepastian status hak yang terdaftar sebab dengan pendaftaran tanah dapat diketahui status hak tanahnya seperti hak milik, HGU atau HGB dan lain-lain.

Selain kepastian status, juga dengan pendaftaran tanah diketahui subjek hak yaitu siapakah pemegang hak atas sebidang tanah secara pasti, perseorangan atau badan hukum, WNI kah atau WNA, sendirikah atau sejumlah orang. Dan akhirnya dengan pendaftaran tanah diperoleh pula kepastian hukum tentang kepastian objek hak yaitu letaknya, batas-batasnya, ukurannya, terletak di jalan apa, desa mana, kecamatan mana, berbatasan dengan tanah siapa dan sebagainya.

Selain diperoleh kepastian hukum, pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk menyediakan informasi kepada semua pihak yang berkepentingan dengan mudah dapat memperoleh data berhubungan dengan bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun sehingga memberi kemudahan bagi suatu rencana perbuatan hukum yang saling menguntungkan. Selain itu dengan pendaftaran tanah secara baik akan terwujud pula tertib administrasi pertanahan dan karena itu setiap, peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas suatu bidang tanah atau hak milik atas satuan rumah susun wajib di

daftar. Terwujudnya kondisi demikian akan memberikan rasa aman bagi pemegang

hak, memudahkan pelaksanaan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi dan tanah dapat dibebani hak tanggungan, serta dapat mengurangi volume sengketa dibidang pertanahan. Bagi pihak ketiga sebagai calon pembeli dapat dengan mudah memperoleh data fisik dan data yuridis dengan lebih meyakinkan.

Selanjutnya ditinjau dari asal muasal terbitnya inisiatif melakukan pendaftaran tanah, pelaksanaannya dapat di bagi menjadi 2 bagian yaitu ;

2.3.2.1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar suatu wilayah / atau bagian wilayah desa / kelurahan yang didasarkan pada suatu rencana kerja yang inisiatif pelaksanaannya berasal dari pemerintah dalam hal ini BPN-RI sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10, dan Pasal 8 dan Pasal 10 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akan tetapi khusus untuk pendaftaran tanah HGU, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan dan tanah negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya bukan desa/Kelurahan melainkan Kabupaten /Kotamadya sebagaimana ditentukan pada Pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Selanjutnya pendaftaran tanah secara sistematis ini memuat Pasal 46 ayat 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dapat lagi diurai atas 2 bagian yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis yang dibiayai oleh pemerintah pusat atau daerah.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis yang dibiayai secara swadaya oleh masyarakat.

Kemudian menurut Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan

setempat dibantu oleh suatu panitia yang disebut Panitia Ajudikasi dan Panitia Ajudikasi itu dibantu lagi oleh Satuan Tugas yaitu (satgas) pengukuran dan pemetaan, satgas pengumpulan data yuridis, satgas administrasi.

Kalau pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan dalam rangka program pemerintah dan dibiayai oleh pemerintah pusat atau daerah maka Panitia Ajudikasi dan satgas yang membantunya dibentuk oleh Menteri untuk setiap desa / kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis sedangkan jika pendaftaran tanah itu dibiayai dengan atau oleh swadaya masyarakat maka Panitia Ajudikasi dan satgas yang membantunya dibentuk oleh kepala Kantor Wilayah sebagaimana ditentukan pada Pasal 48 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Jika dicermati tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi tersebut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mulai dari Pasal 52 s/d Pasal 72 maka praktis Panitia Ajudikasi itulah yang memproses pelaksanaan pendaftaran tanah itu mulai dari menyiapkan rencana kerja Ajudikasi secara terperinci sampai dengan memberikan pertanggungjawaban pelaksanaan kepada Kepala kantor pertanahan, termasuk Ketua Panitia Ajudikasi lah yang menandatangani sertifikat tanah atas nama kepala kantor pertanahan.

2.3.2.2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individu atau massal sedangkan

wilayah desa itu belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik itu dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini BPN yang inisiatif permohonannya dilakukan secara perseorangan atau massal .

Pendaftaran tanah secara sporadik ini dilakukan atas permohonan yang bersangkutan yang meliputi untuk melakukan pengukuran bidang tanah, mendaftarkan hak baru, mendaftarkan hak lama, permohonan mana ditujukan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten / kota disertai dengan sejumlah data yang diperlukan dan ditentukan. Dan jika alat-alat bukti yang diperlukan itu tidak lengkap maka penelitian data yuridis bidang tanah dilakukan oleh suatu Panitia yang disebut “ Panitia A “ sebagaimana diatur pada Pasal 82 angka 4 peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, akan tetapi kewenangan Panitia A itu hanyalah sebatas merekomendasikan untuk diproses atau tidaknya suatu permohonan subjek hak, dan tidak memiliki kewenangan untuk memberi keputusan untuk menjustifikasi atau melegalisasi suatu dasar permohonan apalagi menerbitkan sertifikat. Sertifikat bukti hak yang diterbitkan dalam pendaftaran secara sporadik tetap ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, sedangkan Ketua Panitia Ajudikasi diberi kewenangan menanda tangani sertifikat.

Hasil pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah perolehan sertifikat bagi yang empunya hak sebagai suatu alat bukti.

Urip Santoso, menerangkan bahwa ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu :

1. Sertifikat hak milik
2. Sertifikat hak guna usaha
3. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah negara

4. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan
5. Sertifikat hak pakai atas tanah negara
6. Sertifikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan
7. Serifikat tanah hak pengelolaan
8. Sertifikat wakaf tanah hak milik
9. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun
10. Sertifikat hak milik atas satuan non rumah susun
11. Sertifikat hak tanggungan

Sedangkan hak-hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya adalah ;

1. Hak guna bangunan atas tanah hak milik
2. Hak pakai atas tanah hak milik
3. Hak sewa untuk bangunan.⁵⁶

Selanjutnya tentu perlu pula ditambahkan bahwa dalam teori dikenal ada 2 macam sistem yaitu ;

1. System publikasi negatif
2. System publikasi positif

Dalam sistem publikasi negatif, sertifikat yang dipegang oleh subjek hak atas tanah harus diterima sebagai mempunyai kekuatan hukum dan data dalam sertifikat itu harus diterima sebagai data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain yang melumpuhkan sertifikat itu. Menurut Boedi Harsono dalam sistem ini berlaku asas yang berasal dari hukum Romawi yang lengkapnya berbunyi ; “ *Nemo Plus Juris In Alium Transfere Potest Quam Ipse Habet* “ yang berarti orang tidak

⁵⁶ Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana Prenada Media Group Edisi Pertama Jakarta 2010, halaman 261

dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.⁵⁷

Oleh karena itu dalam hal pihak ke 3 bermaksud membeli sebidang tanah, kendatipun kepadanya diperlihatkan asli sertifikat bukti hak atas tanah itu, pihak ke 3 itu tidak boleh sepenuhnya percaya bahwa data yang termuat dalam sertifikat itu mutlak benar, kalau-kalau terdapat pihak lain yang dirugikan atas terbitnya sertifikat tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan itu dapat menggugat ke Pengadilan agar sertifikat itu dinyatakan batal atau tidak sah.

Sebaliknya terdapat pendaftaran tanah dengan sistem publikasi positif dimana dianut pendirian bahwa kepada yang memperoleh hak atas tanah dan namanya tercantum di dalam sertifikat sebagai yang mempunyai hak dijamin dengan sempurna. Nama yang tertera dalam buku tanah tidak dapat dibantah kendatipun ternyata itu bukanlah pemilik yang berhak. Kepada pihak ke 3 yang dapat membuktikan bahwa pihak ke 3 itu adalah lebih berhak akan diberikan ganti rugi. Oleh karena dalam negara yang menganut sistem pendaftaran tanah dengan skelsel yang positif orang yang akan membeli tanah atau kreditur tidak beralasan untuk meragukan data yang termuat dalam sertifikat tanah sehingga tidak perlu merasa ragu melakukan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya tercatat dalam sertifikat tanah.

Akan halnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia tidaklah menganut secara ketat salah satu dari kedua sistem tersebut. Boedi Harsono menyebutkan bahwa sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem negatif

⁵⁷ Harsono, Boedi, Op. Cit halaman 82

yang mengandung unsur positif⁵⁸ karena Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 memberi penegasan bahwa pendaftaran tanah itu meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Lalu lebih dirinci lagi pada Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Untuk lebih menjamin pemegang sertifikat sebagai perlindungan hukum dari gugatan atau keberatan pihak lain maka ditetapkanlah ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi ; “ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Dari ketentuan ini tentu dapat disimpulkan bahwa di satu sisi negara dalam pendaftaran tanah tetap berpegang pada sistem publikasi negatif, namun di pihak lain secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang mempunyai dan menguasai tanah dengan itikad baik dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang

⁵⁸ Harsono, Boedi, Loc.Cit
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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)30/8/24

menurut Undang Undang Pokok Agraria berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tentang hal ini Mohd. Yamin Lubis memberi penjelasan bahwa:

Ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 itu adalah Lembaga *Rechtsverwerking* yang merupakan kebalikan dari lembaga Verjaring. Kalau dalam lembaga Verjaring pihak yang menguasai tanah karena lampaunya waktu menjadi pemiliknya, dengan lembaga *Rechtsverwerking* terjadi sebaliknya yakni pihak yang mempunyai tanah karena lampaunya waktu kehilangan hak untuk memperolehnya kembali.⁵⁹

Lembaga *Rechtsverwerking* itu berasal dari hukum adat yaitu dalam hal seseorang menelantarkan tanah miliknya dalam suatu tenggang waktu tertentu maka orang tersebut akan kehilangan haknya sebagai pemilik tanah. Ketentuan ini kemudian diserap oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yaitu antara lain pada Pasal 34 huruf C yaitu HGU hapus karena tanahnya ditelantarkan, lalu Pasal 40 huruf C di mana disebut HGB hapus karena tanahnya ditelantarkan.

Bahwa akan tetapi kendatipun dalam pendaftaran tanah sampai terbitnya sertifikat atas nama seorang subjek hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berarti tertutup kemungkinan sepenuhnya kepada pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut untuk mempertahankan kepentingannya. Hal ini disebabkan karena suatu sertifikat adalah suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena sertifikat tersebut adalah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir sekali diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

⁵⁹ Lubis, Mhd Yamin, dkk Op.Cit, halaman 479

tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bunyinya sebagai berikut ;

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sebuah sertifikat, nyata adalah suatu penetapan tertulis, kongkrit sebab sertifikat itu menyatakan tanah tersebut sebagai milik seseorang yang namanya tertulis pada sertifikat, individual karena sertifikat itu hanya ditujukan kepada orang yang namanya disebut didalamnya dan sertifikat itu bersifat final artinya sudah defenitif karena penerbitannya tidak lagi memerlukan persetujuan instansi lain manapun.

Dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan pula gugatan hanya dapat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang wilayah hukumnya meliputi atau mencakup tempat Pejabat Tata Usaha Negara menerbitkan sertifikat itu dengan tenggang waktu hanya Sembilan puluh hari sejak sertifikat itu diterima atau diumumkan penempatan Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan pihak yang lain yang merasa dirugikan yang tidak dituju oleh sertifikat maka tenggang waktu 90 hari itu adalah dihitung sejak pihak lain itu mengetahui terbitnya sertifikat sebagaimana dituntun oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli tahun 1991.

Dengan demikian seandainya pihak yang tidak dituju sertifikat tetapi merasa dirugikan, baru mengetahui terbitnya sertifikat pada tanggal 1 Januari 2014 maka dalam tenggang waktu 90 hari sejak tanggal 1 Januari 2014 ia masih dapat menggugat sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara, kendatipun usia sertifikat itu sudah lebih

dari 5 tahun. Hakim lah kelak yang akan menguji benar tidaknya pihak yang tidak dituju sertifikat itu benar-benar kepentingannya dirugikan atau benar tidaknya ia menelantarkan tanahnya.

Dengan masih terbukanya peluang bagi pihak yang merasa kepentingannya dirugikan akibat suatu penerbitan sertifikat untuk mengajukan gugatan kepengadilan sebagaimana terurai diatas maka benarlah kiranya bahwa system pendaftaran di Indonesia adalah system negatif yang mengandung unsur positif.

Kegiatan selanjutnya dalam pendaftaran tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah yang pengertiannya dijelaskan oleh Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menerangkan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Hal ini mengandung makna bahwa kegiatan pendaftaran tanah terjadi berkelanjutan sehingga harus ada kegiatan penyesuaian data pada daftar umum yang ada di kantor pertanahan demikian juga penyesuaian pada sertifikatnya, misalnya karena ada perbuatan hukum jual beli tanah, atau pemilik hak meninggal dunia maka harus ada penyesuaian balik nama dari pemegang yang lama kepada penerima hak yang baru, atau kepada nama ahli waris hak yang meninggal dunia, dan kalau dilakukan tabulasi perubahan dimaksud dapatlah dirinci sebagai berikut ;

Perubahan data juridis dapat berupa :

1. Peralihan hak karena perbuatan dan peristiwa hukum tertentu
2. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan kedalam suatu perseoan
3. Pembebanan hak tanggungan

4. Peralihan hak tanggungan
5. Hapus hak tanah
6. Pembagian hak bersama
7. Perubahan nama karena pemegang hak berganti nama
8. Perpanjang jangka waktu hak tanah

Sedangkan perubahan data fisik dapat berupa :

1. Pemecahan bidang tanah
2. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah
3. Tanahnya musnah (misalnya karena gempa dan lain-lain)

Semuanya itu adalah bagian dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang harus dijalankan oleh kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

2.3.3. Peralihan Hak Atas Tanah

Tentang peralihan hak atas tanah ini sebenarnya inheren dengan pendaftaran tanah karena setiap peralihan hak atas tanah yang diperkenankan oleh peraturan agraria haruslah didaftarkan .

Ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menyatakan sebagai berikut :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan hak tersebut.

Secara mutatis mutandis ketentuan seperti Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ini juga terdapat untuk Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang

termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, namun Undang-Undang tidak memberi penjelasan apa sebenarnya yang dimaksud dengan “ peralihan hak “ atas tanah itu. Sehubungan dengan hal itu Urip Santoso, merinci “peralihan hak” menjadi “beralih” dan “dialihkan / pemindahan hak”.

- “ Beralih “ adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- Dialihkan / pemindahan hak , berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.⁶⁰

Jadi dalam hal hak “beralih” adalah terjadinya karena proses perpindahan hak akibat suatu peristiwa yang tidak dikehendaki yaitu kematian pemegang hak semula dan akibat kematian itu maka seketika itu juga beralihlah hak si meninggal kepada ahli warisnya. Perpindahan hak atas tanah kepada ahli waris si meninggal itu pun hanyalah diperkenankan jika ahli waris tersebut memenuhi syarat semisal yang diwarisi adalah hak milik atas tanah maka pewarisnya mestilah warga Negara Indonesia tunggal yang disebut pada Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dengan tegas menyebutkan ; hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Oleh karena beralihnya hak atas tanah terjadi karena wafatnya subjek pemilik hak atas tanah tersebut maka “ beralihnya hak “ tidak dapat terjadi jika subjek hak atas tanah adalah badan-badan hukum karena badan hukum tidak memiliki ahli waris, juga tidak ada wafat secara biologis. Pembubaran suatu badan hukum tidak dapat disebut serupa dengan kematian secara biologis, jika suatu badan hukum dibubarkan nasib

⁶⁰ Santoso, Urip, Op. Cit halaman 301
UNIVERSITAS MEDAN AREA

harta benda milik badan hukum ditentukan dalam anggaran dasar pembentukannya yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang saat pengesahan organisasi tersebut sebagai badan hukum.

Selanjutnya dalam hal “dialihkan / pemindahan hak” atas tanah maka sesuai dengan hukum adat peralihan itu harus bersifat tunai dan terang. Dalam wujud hukum adat yang asli jual beli tanah menurut hukum adat penjual dan pembeli.

Setelah menyepakati tanah objek jual beli lalu pembeli melakukan pembayaran harga tanah dan pada saat yang sama penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli langsung pada saat pembayaran terjadi. Kendatipun dapat terjadi harga tanahnya belum lunas dibayar, tetaplah pada saat pembayaran terjadi penyerahan tanahnya sedangkan kekurangan harga tanah akan menjadi hutang dari pembeli kepada penjual. Sedangkan arti “terang” adalah penyerahan tanah dan pembayaran dilakukan dihadapan saksi-saksi terutama pengetua adat. Akan tetapi dalam perkembangannya mekanisme jual beli “tunai dan terang” perlu disesuaikan dengan kebutuhan zaman yaitu dengan membuatnya secara tertulis dan oentetik. Sebab proses jual beli “tunai dan terang” yang tidak tertulis akan mudah terlupakan, apalagi terdapat kemungkinan banyak saksinya wafat, maka benarlah ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya- kecuali pemindahan hak melalui lelang- hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini mengandung makna bahwa kepala kantor pertanahan dilarang untuk melakukan pendaftaran tanah tanpa akta PPAT. Menurut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Jadi penjual dan pembeli harus datang ke hadapan PPAT dan mengutarakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah seraya menyerahkan sejumlah dokumen yang diperlukan kepada PPAT. Kemudian PPAT akan melakukan penelitian terhadap seluruh dokumen sekaligus membingkai maksud penjual dan pembeli ke dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, supaya terjadi persetujuan yang sah haruslah dipenuhi 4 syarat yaitu :

1. Kesepakatan pihak-pihak yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu objek tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Keempat syarat tersebut dapat dirangkum ke dalam dua bagian yaitu syarat Nomor 1 dan 2 disebut syarat subjektif yaitu syarat yang mesti melekat pada diri person / badan hukum yang melakukan perbuatan hukum. Jika syarat subjektif itu tidak terpenuhi maka persetujuan yang dibuat para pihak menjadi batal secara relative artinya untuk pembatalannya harus terlebih dahulu ada pihak yang keberatan dan atau merasa dirugikan lalu mengajukan gugatan ke pengadilan semisal suatu persetujuan dibuat padahal salah satu pihak atau keduanya tidak memberikan persetujuan secara bebas, tanpa paksaan, atau terdapat salah pengertian atau kekeliruan atau adanya penipuan.

Sedangkan syarat nomor 3 dan 4 disebut syarat objektif. Jika syarat objektif ini tidak terpenuhi maka persetujuan batal absolut . Dalam hal jual beli tanah sebagai syarat Nomor 3 maka tanah tersebut harus tertentu panjang, lebar, luasnya, batas-

batasnya letaknya di desa, kecamatan, kabupaten/ kota diiringi dengan keterangan isi areal tanah tersebut atau keterangan tentang sawah atau tanah darat. Kemudian syarat ke 4 “ suatu sebab yang tidak terlarang “ misalnya jual beli tanah, padahal dalam sertifikat tanah itu tegas disebut bahwa tanah itu tidak boleh diperjual belikan. Persetujuan jual beli itu pun harus juga tunduk kepada asas atau prinsip umum hukum yang berbunyi; *Impossibilium Nulla Obligatio Est* artinya ketidakmungkinan meniadakan kewajiban semisal menjualkan tanah yang jelas ukuran jelas pula batas-batasnya namun terletak di planet Mars tentu suatu hal yang tidak mungkin sehingga meniadakan kewajiban para pihak baik menyerahkan maupun melakukan pembayaran.

Maka setelah PPAT membingkakan maksud dan kehendak para pihak untuk melakukan jual beli tanah, telah pula diteliti seluruh data-datanya maka penjual dan pembeli menanda tangani akta jual beli dihadapan saksi-saksi dan notaris. Akta inilah yang membuktikan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Akan tetapi tata usaha PPAT bersifat tertutup, analog dengan ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf (e) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana notaris berkewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akte yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akte sesuai dengan sumpah janji jabatan, sehingga akte jual beli yang dibuat PPAT hanya diketahui para pihak dan paling banter ahli warisnya.

Maka agar akta PPAT itu mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak ketiga maka akta itu harus didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten / kota. Berdasarkan Pasal 103 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan; PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain

yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangani akte yang bersangkutan dan setelah itu pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran perolehan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak, atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak. Kemudian perlu juga dikemukakan bahwa tugas pihak PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah dirinci lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak pakai atas tanah hak milik
7. Pemberian hak tanggungan dan
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Semua perbuatan hukum tersebut diatas harus dilakukan dihadapan PPAT agar dapat dilakukan langkah pendaftaran tanah.

2.3.4. Lembaga Pelaksana Agraria

Bahwa sebaiknya apapun perangkat hukum dan atau peraturan perundang-undangan yang telah dibuat pelaksanaannya akan sangat tergantung kepada adanya sebuah organisasi / lembaga yang bertugas mengemban amanah Undang-Undang itu.

Bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas setelah Indonesia merdeka urusan pertanahan diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran tanah yang berada dibawah

payung kementerian kehakiman. Selanjutnya dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955 pemerintah membentuk Kementerian Agraria, lalu dengan keputusan Presiden Nomor 190 tanggal 1 Juni 1957 Jawatan Pendaftaran tanah dialihkan dari Kementerian kehakiman kepada Kementerian Agraria.

Kementerian Agraria yang dipimpin oleh seorang Menteri ini kemudian diturunkan statusnya menjadi Menteri Muda Agraria sebagaimana tertera pada Keputusan Menteri Agraria Nomor SK / 495 / Ka / 59 Tanggal 22 oktober 1959, namun pada surat menteri agraria tanggal 4 Mei 1960 kedudukan Menteri Muda sudah beralih menjadi Menteri Agraria kembali. Kemudian ada lagi pada tahun 1962 urusan pertanahan digabungkan dengan urusan pertanian dibawah payung Departemen Pertanian dan Agraria dan pada tahun 1965 berubah lagi menjadi kementerian agraria dan tahun 1968 berubah lagi dengan menyatukan urusan agraria kedalam Kementerian Dalam Negeri menjadi Direktorat Jenderal Agraria kementerian dalam negeri. Pada tahun 1988 terbitlah Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tanggal 1 Juli 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 37 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 maka terhitung sejak tanggal pelantikan Kepala Badan Pertanahan, seluruh pegawai, keuangan dan perlengkapan Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri dialihkan kepada Badan Pertanahan, sedangkan pada Pasal 16 huruf d Keputusan Presiden itu ditetapkan bahwa Deputi bidang hak-hak atas tanah menyelenggarakan fungsi menyelesaikan sengketa dibidang pertanahan serta kegiatan penerbitan hak atas tanah disamping menyelenggarakan fungsi-fungsi lainnya. Barulah kemudian pada tanggal 31 Januari 1969 diterbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989

tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten / Kotamadya.

Jadi selama 6 bulan melakukan penataan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan setelah itu barulah melanjutkan penataan dan konsolidasi organisasi di tingkat Provinsi / Kabupaten / Kotamadya. Fluktuasi status lembaga negara yang mengurus agraria sebagaimana terurai diatas sudah barang tentu membawa akibat menurunnya kinerja pelayanan publik, sementara problem kemasyarakatan yang berada dan bersumber dari masalah tanah tidak berkurang bahkan ternyata volumenya terus meningkat.

Sehubungan dengan hal itu terbitlah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 April 2006. Pada konsiderans “ menimbang “ huruf c dari Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 itu disebutkan ; bahwa pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak hanya ditujukan untuk menciptakan ketertiban hukum, tetapi juga untuk menyelesaikan masalah, sengketa dan konflik pertanahan yang timbul. Lalu pada huruf e masih pada konsideran “ menimbang “ dinyatakan ; dalam rangka penguatan kelembagaan dipandang perlu untuk mengatur kembali Badan Pertanahan Nasional dengan Peraturan Presiden, sejauh mana penguatan kelembagaan itu akan terlihat dari tabel berikut ini.

SUSUNAN ORGANISASI	
Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988	Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006
1. Kepala	1. Kepala
2. Deputy Bidang Umum	2. Sekretaris Utama
3. Deputy bidang Pengaturan, penguasaan dan penetapan tanah	3. Deputy bidang pengukuran dan pemetaan
4. Deputy bidang hak-hak tanah	4. Deputy bidang hak tanah dan pendaftaran tanah
5. Deputy bidang pengukuran dan Pendaftaran tanah	5. Deputy bidang pengaturan dan penataan pertanahan
6. Deputy bidang pengawasan	6. Deputy bidang pengendalian Pertanahan dan pemberdayaan masyarakat

7. Pusat penelitian dan Pengembangan	7. Deputi bidang pengkajian dan
8. Pusat pendidikan dan latihan	penanganan sengketa dan konflik
9. Staf ahli	pertanahan
10. Kantor Wilayah	8. Inspektorat utama

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa pada Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Deputi Bidang Umum dihapuskan dan tugasnya dilimpahkan ke Sekretariat utama. Kemudian Deputi Bidang Pengawasan dihapuskan dan tugasnya dilimpahkan menjadi tugas Inspektorat Utama. Pada Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 staf ahli ditiadakan tetapi dilahirkan staf khusus yang tugasnya hampir mirip dengan staf ahli, seterusnya dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 diadakan suatu lembaga baru yaitu Komite Pertanahan yang secara *ex Officio* diketuai oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan 17 orang anggota dari para tokoh masyarakat.

Penguatan kelembagaan selanjutnya dapatlah dilihat dari diadakannya Deputi bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 yang diantara tugasnya diatur pada Pasal 23 yaitu :

- Penanganan masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum
- Penanganan perkara pertanahan
- Pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya
- Perumusan kebijakan teknis dibidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

Masalah-masalah ini dalam Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 hanya satu ayat yaitu; menyelesaikan sengketa hukum dibidang pertanahan serta kegiatan penerbitan hak atas tanah sebagai tugas Deputi hak atas tanah. Persamaan Keputusan

Presiden Nomor 26 Tahun 1988 dan Peraturan Presiden Nomor 26 Tahun 2006 adalah Jabatan Kepala BPN setingkat dengan Eselon Ia yang setara dengan sekretaris kementerian Negara dan karena itu Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat dilantik oleh menteri yang ditugaskan Presiden. Akhirnya terbitlah Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang nyata lebih memperkuat Badan Pertanahan Nasional karena terjadi perubahan pada Pasal 51 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 menjadi berbunyi ; administrasi dan fasilitas lain bagi Kepala Badan Pertanahan Nasional diberikan setingkat Menteri sedangkan sebelumnya, dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 hanya setingkat dengan jabatan eselon Ia.

Lalu ada lagi penghapusan ketentuan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional dilantik oleh Presiden atau Menteri yang ditugaskan oleh Presiden yang semula termuat dalam Pasal 50 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, namun sebagai lembaga Negara non departemen, Badan Pertanahan Nasional tidak tercantum sebagai berada dalam kordinasi Menteri Koordinator, baik Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, Koordinator politik hukum dan keamanan maupun Menko Kesra.

Dengan demikian besarnya peran fungsi, tugas dan areal urusan agraria maka sudah sepatutnyalah urusan agraria diurus oleh Kementerian Agraria agar peranannya semakin kuat dan seimbang dengan departemen lain.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yang menggambarkan dan menguraikan putusan Peradilan Negeri Medan, Pengadilan Tinggi Medan dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam memutus perkara sengketa tanah Grant Sultan di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia, dihubungkan dengan asas-asas hukum, teori hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, sejarah hukum dan praktik implementasi dalam penyelesaian perkara pertanahan yang dianalisis menurut ilmu dan teori atau pendapat ahli hukum yang bertujuan menemukan aturan-aturan hukum perkara sengketa tanah Grant Sultan di Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan.

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Medan dan Penulis juga langsung turun lapangan di tempat objek penelitian jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan

Penelitian ini dilakukan dengan sejak tanggal 18 Desember 2013 sampai dengan bulan 6 Pebruari 2014.

3.2. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dipakai untuk mendukung penelitian penulis adalah yaitu terdiri dari :

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, Penulis melakukan wawancara atau tanya jawab untuk mencari keterangan. Dimana Penulis akan bertanya kepada responden kunci

atau responden yang dianggap mengetahui berbagai hal, disamping juga meminta pendapat atau opini dari mereka. Penulis juga memverifikasi kebenaran data-data yang diperoleh atau memverifikasi dokumentasi yang diperoleh.

Dalam hal ini wawancara dilakukan langsung dengan Fat Njan beralamat di Jalan Metal Nomor 73. pada hari Selasa, tanggal 5 Februari 2008, sebagai orang yang paling banyak tahu tentang persoalan objek yang diteliti.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum skunder, dilakukan dengan mempelajari buku-buku referensi perpustakaan, yaitu berupa peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang relevan dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini penulis mempelajari berkas Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2122 K / PDT / 2001 tanggal 8 Agustus 2002 jo Putusan PT Medan Nomor: 329 PDT / 2000 / PT – MDN tanggal 11 Nopember 2000 jo Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 82 / PDT. G / 1999 / PN- Medan tanggal 27 Desember 1999, dan sejumlah putusan lainnya yang terkait dengan masalah yang penulis teliti.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berupa kamus Bahasa Indonesia dan kamus hukum.

Setelah bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan ini telah terkumpul, maka teknik dalam menganalisisnya dengan menggunakan teknik analisis deskriptif.

3.3. Analisis Data

Setelah data-data telah terkumpul diolah dengan cara mengimplementasi data menurut jenisnya berdasarkan masalah pokok. Karena datanya merupakan kajian yang bersifat teoritis mengenai konsepsi, norma atau kaidah hukum dan pendapat para ahli hukum, maka analisis data yang dilakukan dengan cara normatif kualitatif, artinya Penulis menggambarkan keadaan yang ada dengan berdasarkan data-data yang diperoleh melalui studi pustaka (bahan sekunder). Kemudian data dianalisis dengan dihubungkan pendapat para ahli dan teori, yang mendukung dalam melakukan pembahasan sehingga dapat ditarik kesimpulan secara induktif yang penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus menuju kepada hal yang bersifat umum.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dengan semua uraian diatas maka hipotesa Penulis yaitu:

1. Terdapat sejumlah ketentuan hukum yang diabaikan dalam proses peralihan hak atas tanah Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia Kotamadya Medan :
 - Tidak berperannya PPAT, yang seharusnya menolak proses peralihan hak atas tanah yang melebihi batas maksimum, dan beralamat diluar kecamatan dari letak tanah.
 - Tidak ada upaya pemerintah untuk mengupayakan penyelesaian sengketa, padahal salah satu tugas yang diletakkan dalam lembaga Badan Pertanahan Nasional adalah menyelesaikan sengketa tanah.
 - Karena tidak ada kepastian hukum karena hampir semua pihak yang berperkara pernah menang dalam tingkat peradilan.
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tidak berfungsi untuk dan dalam menyelesaikan sengketa tanah.
3. Lembaga peradilan yang mengadili sengketa tanah Jalan Metal Kelurahan Tanjung Mulia Kotamadya Medan belum memberikan keadilan pada yang berhak. Ketiganya benar tanpa keraguan.

Setelah skripsi ini hampir usai penulis kembali menemui Fat Nyan di Jalan Metal Tanjung Mulia untuk lebih memiliki keyakinan akan kebenaran keterangannya dan pemahaman Penulis atas sejumlah data. Diakhir pertemuan Penulis, Fat Njan menyampaikan kepada Penulis Koran Harian Analisa yang terbit di Medan tanggal 30

April 2013 halaman 4 kolom 4, 5 dan 6 berjudul “ Sengketa Tanah 30 tahun berakhir dengan perdamaian “ isinya adalah perdamaian antara ahli waris Tan Hong Seng dengan Soh Pek Soei. Butir-butir perdamaian sedang disusun yang nantinya akan diserahkan untuk menjadi Putusan Pengadilan (Dading).

Sampai saat ini proses perdamaian sedang berjalan secara marathon baik di Medan maupun di Jakarta.



5.2. Saran

Berdasarkan semua uraian diatas berupa temuan fakta-fakta dari putusan pengadilan yang menjadi fokus Penelitian ini maka Penulis menyarankan sebagai berikut ;

1. Notaris atau Pejabat Pembuat Akte Tanah sebelum membuat akte peralihan hak seyogianya memberi penjelasan hukum kepada para pihak tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang akan mengalihkan maupun syarat-syarat subjek yang akan menerima pengalihan dengan segala akibat hukumnya.
2. Pemerintah harus dengan sungguh-sungguh dan tekad yang penuh untuk melaksanakan Reforma agraria terutama program Landreform dan untuk itu Badan Pertanahan Nasional harus merupakan lembaga yang kuat dan karena itu harus dijadikan satu kementerian tersendiri
3. Pemerintah harus mempersiapkan, melatih dan menyediakan sumber daya manusia yang profesional dan berkemampuan khusus, terlatih, ulet, dan menguasai berbagai disiplin ilmu yang relevan untuk menjadi mediator, fasilitator dan atau menjadi atau ditugasi menjadi negosiator dalam sengketa pertanahan di badan Pertanahan Nasional atau di Pengadilan.
4. Pimpinan Negara yang sedang berkuasa agar menghentikan segala upaya mengintervensi lembaga peradilan bahkan menjaga dan mendorong agar lebih Independent, merdeka dan berintegritas dalam memberi Putusan. Harus diinsyafi bahwa kesalahan dalam memberi Putusan akan membuat sengketa berkepanjangan sampai ke anak cucu.
5. Lembaga peradilan harus meningkatkan kualitas putusannya dan pertimbangannya harus rasional, dengan dukungan perangkat hukum yang benar serta menutup

peluang untuk timbulnya disparitas Putusan yang dapat membuat sengketa berkepanjangan sampai ke anak cucu.

Dan akhirulkalam, dengan mengucapkan Alhamdulillah, Penulis mengakhiri skripsi .



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Alga, N.E, Mr dkk,1983, Kamus Istilah Hukum Fockema – Andreae Terjemahan Saleh Adiwinata SH dkk, Penerbit Binacipta Jakarta / Cet. I
- Badrul Zaman, dan Maria Darius, 1983 KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni / Bandung,
- Chomzah, Ali Achmad, 2004 “ *Hukum Agraria* “ (*pertanahan Indonesia*) Jilid 2, Penerbit Prestasi Pustakaraya Jakarta, Cet I
- Geertz, Clifford ,2013, The Riligion of Java, Penerjemah Aswab Mahasin & Bur Rasuanto, *Komunitas Bambu* 2013, Cet I
- Harsono, Boedi ,1999 *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid I, Penerbit Djambatan, Jakarta;
- Harsono, Budi, 1970, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunannya, Isi dan Pelaksanaannya*. Bagian Pertama, Jilid I, Penerbit ; Djambatan, Cet III
- Hutagalung, Arie Sukanti dkk, 2009 “ *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2012 Penerbit PT. Gramedia Pustaka Jakarta, Edisi – IV
- Lombard Denys,2008 *Nusa Jawa Silang Budaya*, Jilid I oleh Bahasa Winarsih dkk. Penerbit Gramedia Pustaka Utama
- Limbong, Bernhard, 2012 , *Reforma Agraria* Penerbit *Margaretha* Pustaka Jakarta,
- Lubis, Mhd Yamin, 2012 ; *Hukum Pendaftaran Tanah* Penerbit “ CV Mandar Maju “ Bandung
- Mahadi, 1976 “ *Sedikit Perkembangan Hak Hak Suku Melayu Atas Tanah Di Sumatera Timur* “ Penerbit Alumni Bandung
- Mulyadi, Kartini, 2012; *Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana / Jakarta Cet ke 6



Purwadi, 2005, *Mistik Kejawen Pujangga Ronggowarsito*, Penerbit Media Abadi
Yogyakarta

Parlindungan, A.P1983 “ *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA* Penerbit Alumni
Bandung / 1983, Cet II

Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana
Prenada Media Group / Jakarta Edisi Pertama

Sodiki, Ahmad , 2013, *Politik Hukum agraria*, penerbit Konpress Jakarta, Cet I

Tauhid, Mochammad ,2011, *Masalah Agraria ; Sebagai Masalah Penghidupan Dan
Kemakmuran Rakyat Indonesia ;* yayasan Bina Desa Jakarta

Ter Haar Bzn, B 1981; *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*, PT Pradaya Paramitha
Jakarta.

Utrecht, E, 1966 *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* Penerbitan ; PT Penerbitan
Universitas , Jakarta

Wibawa Samodra ,2001, *Negara-Negara Di Nusantara* Penerbit Gajah Mada
University Prees.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA

Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960

Majalah, Artikel Media Cetak

Harian Analisa tanggal 11 September 1997

Majalah Berita Pas Beritanya, terbitan Medan Nomor 17 tanggal 30 Juni 2001

Radjagukguk, Erman ,1979, *Pemahaman Rakyat Tentang Hak Atas Tanah ;* Artikel /
tulisan di “ PRISMA “ Nomor 9

Sinar, Tengku Lukman,1986, *Perang Besar Dalam Kampung Kecil*, Riwayat
Perjuangan Rakyat Sunggal, artikel di Prisma, Nomor 8 Agustus 1986,