

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK MILIK ATAS TANAH DIKOTA MEDAN
(PENELITIAN PADA KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN)**

SKRIPSI

OLEH :

NETTY HERTATI TAMBUNAN

NPM : 09.840.0174

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

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



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2014**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah
Di Kota Medan (Penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Medan)

N a m a : NETTY HERTATI TAMBUNAN
N P M : 09.840.0174
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Perdata

Disetujui oleh :
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

(Taufik Siregar, SH, M.HUM)

Dosen Pembimbing II

(Isnaini, SH, M.HUM)



Dekan

(Prof. H. Syaamsul Arifin, SH, M.H)

Tanggal Lulus : 20 April 2014

LEMBAR PERNYATAAN

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

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

Medan, 20 April 2014



Netty Hertati Tambunan
NPM : 09.840.0174

ABSTRAK
JUDUL
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH DIKOTA MEDAN
STUDI PADA BPN MEDAN

OLEH
NETTY HERTATI TAMBUNAN
NPM : 09.840.0174
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadik. Ditinjau dari sudut keruangan secara horizontal, tanah diklarifikasikan sebagai ruang pemukiman, ruang produksi, serta ruang cadangan dan pelestarian. Bila diteliti hubungan manusia dengan tanah, dalam pasal 2 UUPA hubungan itu diatur oleh Negara dalam memberikan keseimbangan dan keselarasan antara hubungan hukum yang bersifat formal dan juga hubungan hukum yang bersifat materil.

Pendaftaran tanah berarti mencatat hak-hak yang dipegang oleh perorangan atau kelompok maupun suatu lembaga atas bidang tanah oleh pejabat yang berwenang dan mengeluarkan surat bukti hak seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan lain-lain.

Hal ini diketahui dari pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa demi kepastian hukum tanah harus didaftarkan, dengan memperlihatkan keadaan sosial ekonomi dan rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya pendaftaran. Namun tidak semua masyarakat yang melaksanakan pendaftaran tersebut dikarenakan pemahaman masyarakat Kota Medan yang kurang, masalah pendanaan, dan sosialisasi pemerintah dalam pendaftaran tanah.

Dengan demikian tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pemahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah, mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi serta mengetahui peranan dan upaya pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah Kota Medan.

Adapun metode penelitian yang digunakan untuk melengkapi keakuratan data-data:

1. Metode penelitian Kepustakaan (Library Research), ini dilakukan untuk mempelajari karangan-karangan ilmiah guna mendukung tulisan.
2. Metode penelitian lapangan, ini dilakukan untuk menyempurnakan tulisan dengan wawancara.

Kesimpulan dari penelitian adalah pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Medan dipersentasikan meningkat dikarenakan peningkatan kebutuhan masyarakat akan jaminan kepastian hukum di bidang tanah untuk memperkuat pembuktian sertifikat sebagai bukti pemegang hak atas tanah.

KATA PENGATAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karuniannya sehingga akhirnya tulisan ilmiah ini dalam bentuk Tugas Akhir dapat juga terselesaikan oleh penulis. Tugas Akhir ini berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DIKOTA MEDAN. Penulisan Tugas Akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjan Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

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

1. Bapak Prof. H.Syamsul Arifin, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sebagai Ketua seminar online skripsi penulis
2. Bapak Taufik Siregar Harahap, S.H, M.HUM sebagai dosen pembimbing I penulis
3. Bapak Isnaini, S.H, M.HUM sebagai dosen pembimbing II penulis
4. Bapak Zaini Munawir S.H, M.HUM sebagai Ketua Jurusan Bidang Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
5. Bapak Abi Jumroh Harahap, S.H, Mkn sebagai sekretaris seminar online
6. Bapak dan Ibu sekaligus Staff Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
7. Ibu Elvi Zahra Lubis selaku Ibu Wali Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area khususnya tahun 2009
8. Bapak Dwi Purnama, S.H. M.Kn selaku kepala Kantor Pertanahan kota Medan

Teristimewa yang sangat berharga kepada Ayahanda Resman, S.SOS, dan Ibunda Rusli yang sangat saya sayangi, yang telah memberikan pendidikan dan bimbingan sehingga saya dapat melalui satu tahapan dalam hidup, dengan selesainya Studi Ilmu Hukum di fakultas Hukum Universitas Medan Area. Untuk suami saya tercinta Ridwan M. Pasaribu, SE yang telah ikut membantu, mendukung dan mendoakan dalam menyelesaikan tulisan ini. Seluruh teman-teman yang telah membantu saya menyelesaikan tulisan ini, serta pihak BPN Kota Medan yang telah memberikan saya kesempatan untuk dapat memperoleh data dan mengkaji lebih dalam mengenai pendaftaran tanah, serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, walaupun usaha maksimal telah banyak dilakukan penulis. Oleh sebab itu segala saran dan kritik yang sangat membangun akan penulis terima dengan senang hati demi kesempurnaan isinya dan dapat dijadikan bahan tambahan bagi penulis.

Hormat saya,

Penulis



NETTY.H.TAMBUNAN

DAFTAR ISI



ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Pengertian dan Penegasan Judul	7
C. Alasan Pemilihan Judul	9
D. Permasalahan.....	10
E. Hipotesa	11
F. Tujuan Penuilsan	11
G. Metode Pengumpulan Data	12
H. Sistematika Penulisan	12

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

A. Pengertian Tanah	15
B. Hak-Hak Perseorangan Atas Tanah	18
C. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Yang Dapat Didaftarkan	32

BAB III PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MENURUT UU YANG BERLAKU

A. Pengertian Pendaftaran Tanah	35
B. Asas Pendaftaran Tanah	43
C. Prosedur Pendaftaran Tanah	44
D. Tujuan Pendaftaran Tanah	57

BAB IV KESADARAN MASYARAKAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH

A. Pemahaman Masyarakat di kota Medan tentang Pendaftaran Tanah.....	62
B. Hambatan - hambatan yang dihadapi oleh masayrakat dikota medan dalam mendaftarkan tanahnya	67
C. Peranan atau upaya pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah dikota Medan	69

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN	72
.....
B. SARAN	73
.....

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Arti dan fungsi tanah bagi suatu komunitas sangat dipengaruhi oleh dinamika sosial dari daerah dan Negara tertentu. Masyarakat Indonesia yang genuinnya merupakan komunitas petani, melihat tanah tidak hanya sekedar sumber ekonomi. Melainkan lebih jauh lagi, tanah sebagai jati diri satu kelompok masyarakat.

Masalah pertanahan dewasa ini menjadi masalah yang pelik dan rumit. Dimana-mana terjadi sengketa tanah tidak hanya di kota-kota, tetapi juga di desa-desa. Tragisnya, kebanyakan dari masalah tanah tersebut tidak mendapat penyelesaian yang jelas, dengan perkataan lain, tidak ada kepastian hukum. Bagi masyarakat Indonesia, secara filosofis tanah adalah Bumi, air dan segala yang ada di atasnya beserta seluruh yang terkandung didalamnya.¹ ditinjau dari sudut keruangan secara horinzontal, tanah dapat diklasifikasikan sebagai ruang pemukiman, ruang produksi, serta ruang cadangan dan pelestarian.

Rincian keruangan tersebut satu sama lain saling berhubungan secara mikro dan makro kosmos, walau rincian itu tidaklah muktak. Pengologgannya hanya didasarkan pada fungsinya saja.

UUPA yang juga hukum tanah di Negara Indonesia, bukanlah sekedar mengatur hubungan manusia dengan tanah secara formal.

¹. A.P. Parindungan Komentar atas *Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1988, hal.11

Namun lebih daripada itu, baik secara materil dalam arti hubungan magis antara tanah itu dengan dirinya, terutama dalam tindakannya mengelola tanah tersebut demi kelangsungan hidupnya.

Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya, berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankan dari pihak lain.

Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Bila diteliti hubungan manusia dengan tanah, dalam pasal 2 UUPA jelas tergambar. Juga perlu diingat, hubungan itu adalah diatur oleh Negara dalam memberi keseimbangan dan keselarasan antara hubungan hukum yang bersifat formal dan juga hubungan hukum yang bersifat materil yang disebut magis tadi.²

Hubungan manusia dengan tanah sangat erat, karena di atasnya manusia dilahirkan, dibesarkan, disosialisasikan, beranak atau berketurunan serta pada akhir hayatnya dikubur ke dalam tanah. Hubungan itu mutlak dan tidak dapat dipisahkan.

Disinilah pula ditemukan kehidupan dan perkembangan unsur kebudayaan universal yakni sistem bahasa sebagai lambing komunikasi, sistem mata pencarian hidup, sistem organisasi sosial, sistem pengetahuan, sistem teknologi, sistem keberanian, dan religi atau kepercayaan.

² Muh. Yamin, dan Abdul Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Actual Hukum Agraria*, Pustaka bangsa Pres, Medan, 2004.hal 126

³ Maria Somardjono, Martin Samosir, *Hukum Pertanahan dalam berbagai aspek*, Bina Media, Medan, 2000, hal 35

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- A.P. Parlindungan *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1988.
- Muh. Yamin, dan Abdul Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Actual Hukum Agraria*, Pustaka bangsa Pres, Medan, 2004.
- Maria Somardjono, Martin Samosir, *Hukum Pertanahan dalam berbagai aspek*, Bina Media, Medan, 2000.
- Kamisa, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Kartika, Surabaya, 1997, hal 43
- J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyio, *Kamus Hukum*, Penerbitan Aksara Baru Jakarta, 1983.
- Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pertanahan Nasional, 1982.
- Said Zainal Abidin, *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Siwah, Jakarta, 2002.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002).
- Prof. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio, *kitab undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita 1985

Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum dalam Perjanjian Kredit Bank dengan jaminan Hypotheek serta hambatan-hambatannya dalam praktek di Medan*, (Bandung: Alumni, 1978).

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

