

# **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG**

**( STUDI KASUS TENTANG PENINGKATAN SERTIPIKAT HAK MILIK  
DI BPN DELI SERDANG)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Melengkapi Tugas dan Memenuhi**

**Sebagian Syarat Mencapai Gelar**

**Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**NAMA : WIDYANINGSIH**

**NIM : 09.840.0259**

**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2013**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 18/9/20

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)18/9/20

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
LEMBARAN PENGESAHAN**

**I. PENYAJI**

NAMA : WIDYANINGSIH  
NPM : 09 840 0259  
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN  
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI  
KABUPATEN DELI SERDANG (STUDI  
KASUS TENTANG PENINGKATAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK DI BPN DELI  
SERDANG)

**II. DOSEN PEMBIMBING**

1. NAMA : TAUFIK SIREGAR, SH, M.Hum  
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I  
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

2. NAMA : ISNAINI, SH, M.Hum  
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II  
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

**III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU**

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

DISETUJUI OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA



PROF. H. SYAMSUL ARIFIN, SH, M.H

KETUA BIDANG  
HUKUM KEPERDATAAN

ZAINI MUNAWIR, SH, M.Hum

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

Tanda Persetujuan Skripsi


Judaul Skripsi : **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Deli Serdang**

Nama : Widyarningsih  
NIM : 09.840.0259  
Bidang : Keperdataan

Diperiksa Oleh :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

  
**Taufik Siregar, SH. M.Hum**

  
**Isnaini, SH. M.Hum**

Disetujui Oleh

Kepala Bidang Hukum Keperdataan

Fakultas Hukum Universitas Medan Area

  
**Zaini Munawir, SH. M.Hum**

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

Document Accepted 18/9/20

Access From (repository.uma.ac.id)18/9/20

## SURAT 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 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 ditemukannya adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, 18 July 2013



*[Signature]*  
**WIDYANINGSIH**

09.840.0062

## ABSTRAK

Dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistim negatif, tetapi yang mengandung unsure positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) dan Pasal 32 ayat (2) UUPA. Ketentuan perundangan mengenai besarnya biaya pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

Oleh karena itu, perlu dikaji kendala yang terjadi dalam pendaftan tanah pertama kali (*recording of title*) di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan Upaya untuk meminimalisir kendala dalam pendaftaran tanah tersebut. Untuk menghimpun data primer dilakukan dengan penelitian lapangan dengan menggunakan wawancara dan observasi lapangan. Dan untuk mendapatkan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap buku-buku, Peraturan PerUndang-Undangan serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini yang kemudian ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian diperoleh bahwa sistim pelaksanaan pendaftaran tanah ditemui adanya beberapa kendala yakni: adanya suatu anggapan masyarakat bahwa pendaftaran hak atas tanah akan dapat mempersulit mereka, biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit dan takut jika tanahnya diukur dan dipetakan oleh petugas kantor pertanahan karena nantinya tanah tersebut akan diambil oleh Pemerintah untuk kepentingan umum, sedangkan dari kantor pertanahan adalah kurangnya peralatan teknis, kerja aparat pendaftaran tanah. Sedangkan upaya untuk meminimalisir adalah: a. Usaha Pemerintah dalam rangka pemberia sertifikat bagi masyarakat artinya dengan terbatasnya biaya, tenaga dan peralatan maka pendaftaran tanah itu dilakukan bertahap dengan memperhatikan prioritas-prioritas daerah mana yang harus didahulukan (untuk mempercepat proses pensertifikatan tanah dengan biaya yang relatif ringan) dalam rangka menunjang program pembangunan di daerah/wilayah, maka pelayanan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat tercapai dengan baik, b. melaksanakan penerbitan sertifikat biaya ringan bagi masyarakat yang tidak mampu. Dalam keadaan atau kondisi masyarakat tertentu segala pembiayaan yang bersangkutan maka bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya. Pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hukum tersebut benar-benar berpihak kepada rasa keadilan dan kemanusiaan terutama masyarakat ekonomi lemah sehingga dapat memberi perlindungan terhadap kepentingan golongan ekonomi lemah. Disarankan kepada pemerintah menciptakan modus baru dalam pendaftaran tanah sehingga dapat diatasi kendala serta dicapai cita-cita pendaftaran tanah seperti yang dicita-citakan oleh UUPA serta segera terwujud pendaftaran tanah diseluruh Indonesia.

# KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas Rahmad, Taufiq, Hidayah dan Inayah-Nya memberikan pengetahuan, kekuatan dan kesempatan kepada penyusun, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

Juga eriring salam dan shalawat diucapkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah memberikan petunjuk kepada penulis.

Skripsi ini ditulis dalam rangka melengkapi tugas akhir untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Tugas akhir penulis ini berjudul ***“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG”***.

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

1. Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Zaini Munawir, SH. M.Hum selaku Ketua Bidang Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Taufik Siregar, SH. M.Hum selaku Dosen Pembimbing I penulis.
4. Bapak Isnaini, SH. M.Hum selaku Dosen Pembimbing II penulis.
5. Bapak dan Ibu Dosen sekaligus staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan rekan – rekan se-almamater.
6. Teristimewa kepada kedua orangtuaku tersayang Papaku Ngadi, SH dan Mamaku Asniah Hutabarat, S.Sos, yang telah banyak memberikan kasih sayang selama ini dan dorongannya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

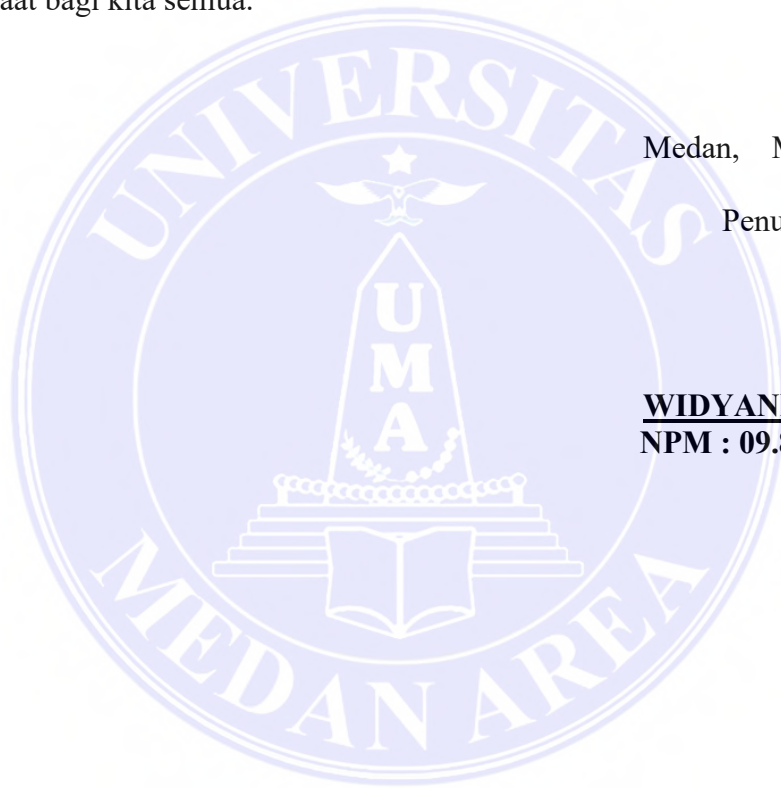
7. Suamiku tercinta Bayu Witandra, SE, yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
8. Kepada kedua saudaraku Ihvani, SH dan Annisa Astrini yang selalu memberikan masukan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Buat rekan – rekan yang sealmamater yang telah memberikan dorongan dan nasehat yang membangun.

Demikian penulis ucapkan dan semoga penulisan Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Mei 2013

Penulis

**WIDYANINGSIH**  
**NPM : 09.840.0259**



## DAFTAR ISI

|   |    |
|---|----|
| ABSTRAK .....   | i  |
| KATA PENGANTAR.....   | ii |
| DAFTAR ISI.....   | iv |
| BAB I PENDAHULUAN.....  | 1  |
| A. Pengertian dan Penegasan Judul.....  | 4  |
| B. Alasan Pemilihan Judul.....  | 5  |
| C. Permasalahan.....  | 6  |
| D. Hipotesa.....  | 6  |
| E. Tujuan Pembahasan.....   | 7  |
| F. Metode Pengumpulan Data.....   | 7  |
| G. Sistematika Penulisan.....   | 8  |
| BAB II TINJAUAN TENTANG HAK – HAK ATAS TANAH.....                                     | 11 |
| A. Pengertian Tanah.....  | 11 |
| B. Hak-Hak Atas Tanah.....  | 12 |
| C. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah.....  | 24 |
| BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH MENURUT<br>PP NO. 24 TAHUN 1997 ..... | 28 |
| A. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....                                  | 28 |
| B. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....   | 30 |
| C. Objek Pendaftaran Tanah.....   | 30 |
| D. Prosedur Pendaftaran Tanah.....  | 40 |
| E. Tujuan Pendaftaran Tanah.....  | 41 |
| F. Catur Tertib Pendaftaran Tanah.....  | 43 |



|  |    |
|--|----|
| 1. Tertib Hukum Pertanahan .....                                       | 43 |
| 2. Tertib Administrasi Pertanahan .....                                | 44 |
| 3. Tertib Penggunaan Tanah .....                                       | 45 |
| 4. Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup .....                      | 46 |
| <br>   |    |
| BAB IV PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DELI<br>SERDANG..... | 47 |
| A. Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Deli Serdang.....             | 47 |
| B. Manfaat Pendaftaran Tanah .....                                     | 51 |
| C. Kendala-Kendala Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah .....             | 54 |
| D. Upaya-Upaya Mengatasi Kendala Yang Timbul .....                     | 55 |
| BAB V       KESIMPULAN DAN SARAN.....                                  | 57 |
| A. Kesimpulan.....   | 57 |
| B. Saran .....   | 57 |
| DAFTAR PUSTAKA   |    |

# BAB I

## PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan manusia sudah pasti tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup dan bermukim di atas tanah dan memperoleh bahan pangan (padi, jagung, ubi, kacang, dll) dengan cara mendayagunakannya. Manusia akan hidup serba berkecukupan dan damai jika menggunakan tanah yang dikuasainya ataupun tanah yang dimilikinya sesuai dengan hukum yang berlaku. Apalagi negara kita yang memiliki gelar sebagai negara agraris dan rakyatnya yang sebagian besar hidup dengan memanfaatkan tanah (pertanian dan perkebunan) sehingga tanah memiliki fungsi sebagai faktor produksi.

Tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanahpun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam. Luas tanah yang tersediapun relatif terbatas, tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu dapat memacu timbulnya berbagai persoalan.

Pertumbuhan penduduk di Indonesia cukup cepat dan jumlah penduduk Indonesia termasuk ke 4 terbesar di dunia<sup>1</sup>, sehingga kebutuhan tanah bagi setiap

---

<sup>1</sup> Majalah Tempo Edisi 14 Juli 2011

orang juga akan mengalami peningkatan demi menunjang aktifitas sehari-hari dan sebagai tempat tinggal. Laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi pulalah yang menyebabkan semakin tingginya lalu lintas peralihan Hak Atas Tanah. Oleh karena kepemilikan tanah sudah ada sejak dahulu, maka kepemilikan tanah yang sekarang bukanlah sebagai pemilik yang pertama. Akibatnya baik pemerintah maupun masyarakat ketika membutuhkan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhannya memerlukan kepastian mengenai siapa sebenarnya pemilik sebidang tanah tersebut.

Permasalahan lainnya yang berhubungan dengan penguasaan tanah di Indonesia juga menyangkut hukum yang dianut oleh masyarakat. Bagi sebagian masyarakat Indonesia mereka menganut pada hukum adat yang tidak tertulis, sebagian lainnya menganut pada hukum barat yang diatur dalam hukum perdata barat (*Burgerlijk Wetboek*). Kepastian hukum menyebabkan kekhawatiran pihak-pihak yang akan menguasai sebidang tanah karena peralihan hak, ataupun kreditur (bank, perusahaan perkreditan, dan orang perorang) yang akan memberikan kredit dengan jaminan sebidang tanah. Oleh karena itu, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, maka hak atas tanah harus di daftarkan.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, sebab masih banyak mengalami kelemahan, selain itu ketentuan hukum tentang dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu maka

dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional, khususnya dalam bidang pertanahan dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 mempergunakan sistem Torrens, yang dipergunakan seantero Asia seperti Malaysia, India, Singapur, Filipina, Australia dan bagian Barat Amerika Serikat. Sistem Torrens ini sederhana, efisien, murah dan dapat diteliti pada akta penjabatnya siapa – siapa yang bertanda tangan dan pada sertifikat hak atas tanahnya setiap mutasi diketahui. Pada sertifikat tanah jika terjadi mutasi maka nama yang sebelumnya dicoret dengan tinta halus sehingga masih terbaca dan pada bagian bawahnya tertulis nama pemilik yang baru disertai dengan dasar hukumnya.<sup>2</sup>

Dalam hal ini, pemerintah telah berupaya demi memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan tanah yang ditandai dengan di bentuknya peraturan-peraturan tentang tanah mulai dari Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur pada PP No. 10 Tahun 1961 dan diganti sampai saat ini dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dan demi terwujudnya pelaksanaan yang baik maka dibentuklah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>2</sup>A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang – Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993.

Pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Pada masyarakat kota dan pedesaan, biaya juga merupakan salah satu faktor untuk tidak mendaftarkan tanah mereka di Kantor Pertanahan setempat. Pemerintah sudah mengatur biaya – biaya dalam pendaftaran tanah. Dengan memperhatikan keadaan sosial ekonomi masyarakat, apabila ada masyarakat yang tidak mampu akan dibebaskan dari pembayaran biaya – biaya tersebut.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN di wilayah Kabupaten atau Kotamadya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundang – undangan.

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

Adapun judul yang diajukan dalam penulisan skripsi ini adalah “PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG (STUDI KASUS TENTANG PERSERTIPIKATAN TANAH HAK MILIK DI BPN DELI SERDANG)”. Agar judul penulis ajukan tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda, maka selanjutnya perlu dibuat pengertian dan penegasan judul yang penulis kemukakan sebagai berikut :

- Pelaksanaan mengandung arti menjalankan atau melakukan suatu kegiatan<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup>Kamisa, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Kartika, Surabaya, 1997.

- Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyaji serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.

(Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

- Di Kabupaten Deli Serdang artinya daerah penelitian.

Dari pengertian kalimat – kalimat diatas maka penegasan atas judul yang diajukan adalah melakukan suatu kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara terus menerus dalam 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 di Kabupaten Deli Serdang.

## **B. Alasan Pemilihan Judul**

Masalah tanah adalah permasalahan yang sangat rumit dan banyak terjadi di Indonesia, hal ini disebabkan belum adanya kepastian hukum terhadap tanah – tanah yang dipersengketakan, sehingga masing – masing pihak merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Untuk menertibkan kepemilikan atas tanah sebaiknya dibuat bukti kepemilikan (sertifikat) hak atas tanah, sebab hal itu dapat menjamin kepastian hukum bagi setiap orang.

Alasan - alasan penulis dalam pemilihan judul adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pendaftaran tanah.
2. Untuk mengetahui manfaat pendaftaran tanah.

### C. Permasalahan

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, yaitu :

1. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam melakukan pendaftaran tanah di Kabupaten Deli Serdang?
2. Upaya-upaya apa saja yang akan dilakukan dalam mengatasi kendala yang timbul?

### D. Hipotesa

Hipotesa adalah suatu kebenaran yang sifatnya masih sementara, dengan kata lain bahwa hipotesa adalah merupakan anggapan sementara suatu keadaan yang akan diteliti dan masih perlu diuji atau dibuktikan kebenarannya.

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari suatu penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan suatu penelitian, hipotesa itu tidak perlu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dibenarkan.<sup>4</sup>

Dalam penulisan skripsi ini, penulis memberikan hipotesa terhadap masalah yang akan dibahas, yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat pendaftaran tanah yang kurang dimengerti oleh masyarakat Kabupaten Deli Serdang.

---

<sup>4</sup>Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan oleh Fak. Hukum USU, 1990. Hal. 3.

2. Kendala – kendala dalam melakukan pendaftaran tanah di Kabupaten Deli Serdang adalah masih kurangnya pengetahuan masyarakat dan masalah biaya.
3. Upaya – upaya mengatasi kendala yang timbul adalah dengan melakukan penyuluhan tentang pendaftaran tanah.

### E. Tujuan Pembahasan

Adapun yang menjadi tujuan pembahasan penulis adalah :

1. Untuk mengetahui peranan pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah.
2. Untuk melengkapi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan spesifikasi Jurusan Keperdataan.
3. Sebagai sumbangsih penulis kepada Almamater.

### F. Metode Pengumpulan Data

Metode berasal dari bahasa Yunani *methodos* artinya cara atau jalan. Jadi metode bisa diartikan cara kerja untuk memahami atau mawas objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Sementara metodologi artinya adalah mengkaji bagaimana cara memperoleh dan menyusun pengetahuan yang benar berdasarkan metode ilmiah.<sup>5</sup> Hal ini perlu diperjelas untuk membedakan antara metode dan metodologi adalah hal berbeda satu sama lain.

Jenis penelitian hukum pada hakekatnya bisa dikategorikan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum

---

<sup>5</sup>Ediwarman, *Diktat Metodologi Penelitian Hukum*, Medan : PPs Magister Hukum Bisnis Universitas Medan Area, 2005, hal. 1.



normatif adalah adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>6</sup> Penelitian Hukum sosiologis atau empiris meneliti data primer yaitu data yang langsung dari masyarakat.

Terhadap penulisan Skripsi ini, penulis menggunakan dua metode yaitu:

### **1. Metode Penelitian Kepustakaan (*Library research*)**

Metode Penelitian Kepustakaan yang dimaksud dalam hal ini adalah penelitian yang dilakukan melalui perpustakaan dengan cara membaca, menafsirkan, mempelajari dan mentransfer dari buku – buku, makalah – makalah dari seminar, peraturan – peraturan, intruksi – intruksi dan sebagainya yang menurut penulis mempunyai hubungan dengan materi penulisan skripsi ini.

### **2. Metode Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Metode Penelitian Lapangan yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu cara penelitian yang penulis lakukan untuk melengkapi data penulisan skripsi ini. Maka penulis mengadakan penelitian langsung dan wawancara kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang seperti Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan masyarakat yang mengurus pendaftaran tanah. Juga akan meminta beberapa dokumen – dokumen yang berkaitan dengan materi penulisan skripsi ini.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan pemahaman materi dan wujud daripada penulisan skripsi ini, penulis membuat sistematika uraian yang sekaligus merupakan gambaran isi dari skripsi yang terdiri dari :

---

<sup>6</sup>J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta : Rineka Cipta, 2005, hal. 3.

## BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini dijelaskan secara singkat tentang Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

## BAB II: TINJAUAN TENTANG HAK – HAK ATAS TANAH

Dalam bab ini diuraikan tentang Pengertian tanah, Hak – Hak Atas Tanah serta Jenis – Jenis Hak Atas Tanah.

## BAB III: URAIAN SECARA UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH MENURUTPP NO. 24 TAHUN 1997.

Dalam bab ini akan dijelaskan tentang Pengertian Pendaftaran Tanah, Asas – Asas Pendaftaran Tanah, Pemberian Hak Atas Tanah Sebagai Pelaksanaan Hak Menguasai Negara serta Hal – Hal Yang Menyebabkan Ditolaknya Permohonan Seseorang.

## BAB IV: PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG.

Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang Proses Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Deli Serdang, Manfaat Pendaftaran Tanah, Kendala – Kendala Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Deli Serdang serta Upaya – Upaya Mengatasi Kendala Yang Timbul.

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Akhir dalam bab ini penulis memberikan kesimpulan dari masalah – masalah yang telah dibahas pada bab – bab sebelumnya dan memberikan saran yang berguna bagi semua.

## DAFTAR PUSTAKA



## BAB II

### TINJAUAN TENTANG HAK – HAK ATAS TANAH

#### A. Pengertian Tanah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas.<sup>7</sup> Ada juga pengertian tanah adalah permukaan bumi, artinya hanya menyebutkan tentang bumi, air dan ruang angkasa yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan orientasinya adalah pada tatanan pemahaman wawasan nusantara.<sup>8</sup>

Pengertian atas tanah dalam pembahasan tulisan ilmiah ini sangatlah penting mengikat fokus objek tulisan ini adalah tanah yang dihubungkan dengan perlakuan dan akuntabilitas administrasi atas pendaftaran hak atas tanah dan pemberian sertifikasi.

Pengertian sedemikian rupa ini penulis sangat sependapat, karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air, daratan sekaligus ruang angkasa, berikut dengan apa yang ada didalamnya.

Jelas bahwa tanah sebagai objek sertifikasi tidak saja terbatas pada pengertian tanah permukaan bumi tetapi mencakup air, dan apa yang isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut, kecuali kepentingan umum dan negara menghendaki lain.

Pengertian yang diberikan oleh AP. Parlindungan juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu : “Tanah adalah bumi

---

<sup>7</sup> . Kamisa, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Kartika, Surabaya, 1997, Hal 514.

<sup>8</sup> Lihat UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, daratan air dan tempat kelahiran serta sebagainya”.<sup>9</sup>

Dengan uraian diatas maka dapatlah disimpulkan perihal pengertian akan tanah ini yaitu bumi dalam arti permukaan bumi.

## B. Hak – Hak Atas Tanah

Mengingat kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat disebabkan pertambahan penduduk dan kemajuan teknologi yang selalu membutuhkan tanah, maka diperlukan suatu pengaturan tentang penguasaan tanah. Ketentuan – ketentuan hukum yang mengatur hak – hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem yang disebut hukum tanah.<sup>10</sup>

Bahwa sebelum berlakunya UUPA terdapat dualisme hukum agraria di Indonesia yakni hukum agraria adat dan hukum agraria barat. Dualisme hukum agraria ini baru berakhir setelah berlakunya UUPA yakni sejak tanggal 24 September 1960 dan sejak itu untuk seluruh wilayah Republik Indonesia hanya ada satu hukum agraria, yaitu hukum agraria berdasarkan Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau UUPA.

Hukum tanah di Indonesia diatur dalam Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Undang – Undang ini tidak mengatur tanah saja akan tetapi termasuk didalamnya bumi air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya.

Jadi, hukum agraria meliputi hukum tanah atau hukum tanah termasuk sebagian dari hukum agraria, yang intinya terdapat pada pokok – pokok dasar hak

<sup>9</sup> .A. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1998, Hal 68.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Hal 17

menguasai dari negara yang terdapat dalam pasal 33 ayat 3 Undang – Undang Dasar 1945 yang berbunyi bahwa bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah menunjukkan hak – hak atas tanah kepada seseorang atau suatu badan hukum.

Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas – batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Tanah adalah permukaan bumi, maka hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja sedangkan benda – benda lain didalam tanah umpamanya bahan – bahan minyak dan lain – lainnya tidak termasuk.<sup>11</sup> Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain yaitu Undang – Undang ketentuan pokok pertambangan

Setelah hak atas tanah diberikan kepada seseorang maupun badan hukum, maka terjadilah suatu hubungan hukum antara pemilik tanah atau terhadap yang berhak atas tanah.

Dengan adanya hubungan hukum ini, maka yang mempunyai hak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya seperti mengadakan jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hibah dan lain sebagainya.

Menurut Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh adalah warga Negara Indonesia baik laki – laki maupun perempuan yang bertujuan untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya.

---

<sup>11</sup> . Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modren*, Pustaka Amani, Jakarta, Tanpa Tahun, Hal. 490.

Berdasarkan uraian diatas, maka seseorang atau Badan Hukum yang mempunyai suatu hak, oleh Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau menguasai sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk untuk menambah kesuburan tanah dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakan agar dapat memiliki sertipikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemilik sertipikat hak atas tanah tersebut akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik yaitu hak yang terkuat, turun temurun dan terpenuh yang dapat dipunyai setiap orang, dimana dalam peruntukan dan penggunaannya harus berfungsi sosial.<sup>12</sup>

Berdasarkan UUPA dan PP NO.40 tahun 1996 hak – hak atas tanah terdiri dari 3 bagian yaitu :

### **1. Hak Penguasaan Atas Tanah.**

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di hakinya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>13</sup>

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis

<sup>12</sup> Soimin, Soedharyo, SA, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta : Sinar Grafika, 1994, Hal 95.

<sup>13</sup> Ibid hal 24

adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil mamfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada juga penguasaan yuridis, yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataanya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan tanah secara yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaan tetap ada pada pemilik tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah tersebut diatas dipakai dalam aspek privat atau keperdataan sedang penguasaan yuridis yang beraspek publik dapat dilihat pada penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 dan pasal 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Pengaturan hak - hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai Lembaga Hukum.

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan antara tanah dan orang



atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan antara tanah tertentu sebagai obyek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

Hak-hak penguasaan atas tanah dalam Undang – Undang Pokok

Agraria adalah:

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah (pasal 1 ayat (1)-(3) UUPA).

2. Hak Menguasai dari Negara atas tanah.

Hak menguasai dari negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat ( pasal 2 ayat (1) UUPA).

Hak menguasai dari negara adalah pelimpahan wewenang publik oleh hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat

publik semata. Tujuan hak menguasai dari negara atas tanah, yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang berdeka, berdaulat, adil dan makmur (pasal 2 ayat (3) UUPA).

### 3. Hak ulayat masyarakat Hukum adat.

Menurut pasal 1 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang dimaksud dengan hak ulayat adalah kewenangan menurut adat yang 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 secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tertentu dengan wilayah yang bersangkutan.

Hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi 3 unsur, yaitu:

- a. Masih ada suatu kelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu
- b. Masih adanya wilayah/tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut.
- c. Masih adanya tatanam hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

#### 4. Hak perseorangan atas tanah

Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil mamfaat dari bidang tanah tertentu.

### 2. Hak-hak Atas Tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.<sup>14</sup>

### 3. Hak-hak Atas Tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>15</sup>

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

#### 1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang bersala dari tanah negara. Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

#### 2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder.

<sup>14</sup> Pasal 16 butir 1 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

<sup>15</sup> Pasal 53 butir 1 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contoh: Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Dalam Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 telah ditegaskan bahwa hak – hak tersebut terdiri dari :

### **1. Hak Milik**

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan fungsi sosial tanah. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Sifat – sifat dari hak milik adalah dapat diwariskan, dapat dialihkan (seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, lelang, penyertaan modal), turun temurun, dapat dilepaskan untuk kepentingan sosial, dapat dijadikan induk hak lain dan

dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Untuk jangka waktu hak milik atas tanah tidak terbatas.

Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu ;

- a. Karena Pencabutan Hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.
- b. Dilepaskan secara suka rela oleh pemiliknya.
- c. Dicabut untuk kepentingan umum.
- d. Tanahnya ditelantarkan.
- e. Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah.
- f. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah.
- g. Tanahnya musnah, misalnya terjadi bencana alam.

## **2. Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna kegiatan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan ( Pasal 28 Undang – Undang nomor 5 tahun 1960).

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman, hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain.

Hak guna usaha mempunyai jangka waktu selama 25 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan, untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha selama maksimal 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Berdasarkan pasal 34 Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 ditegaskan bahwa hak guna usaha dapat hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat 2.

### **3. Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan – bangunannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain dalam jangka waktu yang tidak melampaui batas waktu yang dimilikinya, sehingga hak

ini dapat dimiliki lagi apabila telah jatuh temponyan sebelum dimohonkan perpanjangan hak barunya.

Menurut pasal 40 Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 hak guna bangunan hapus karena :

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan dalam pasal 36 ayat 2 UUPA

#### **4. Hak Pakai**

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

Hak pakai dapat diberikan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

- b. Dengan cuma – Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Dalam praktek pada umumnya pemberian hak pakai oleh pemerintah jangka waktunya 10 tahun.

#### **5. Hak Sewa Untuk Bangunan.**

Menurut Pasal 44 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), menegaskan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Pembayaran uang sewa dalam ketentuan ini dapat dilakukan oleh para pihak dengan cara :

- a. Satu kali atau tiap – tiap waktu tertentu.
- b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.



## **6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan.**

Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia yang diatur dalam Peraturan Pemerintah, apabila seseorang memiliki hak ini maka ia diperkenankan untuk memungut hasil hutan serta menguasai sesuai dengan peruntukan pemakainya.

## **7. Hak – Hak Tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial.**

Menurut ketentuan pasal 49 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) ditegaskan bahwa hak milik tanah badan – badan keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi, Badan – badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.

Hak – hak ini diatur dalam Peraturan Pemerintah serta dilindungi pemakaiannya, selama pemakaian bangunan dan tanah tersebut tidak menyimpang dari peruntukannya semula.

## **C. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah**

Apabila membahas tentang pertanahan maka yang tidak kalah pentingnya adalah untuk menguraikan tentang jenis – jenis hak yang melekat pada tanah tersebut, sebab dalam prakteknya di lapangan seluruh tanah telah memiliki hak, baik hak perseorangan, badan hukum, persekutuan ataupun negara sebagai penguasa atas tanah – tanah di Indonesia.

Urutan mengenai hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional (UUPA) menurut Boedi Harsono dalam susunan berjenjang yaitu sebagai berikut :

1. Hak bangsa, sebagai yang disebut dalam Pasal 1 UUPA, merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama. Hak bangsa ini dalam penjelasan Umum Angka II UUPA dinyatakan sebagai hak ulayat yang dingkat pada tingkat yang paling atas, pada tingkat nasional, meliputi semua tanah di seluruh wilayah negara.
2. Hak menguasai dari negara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, merupakan hak penguasaan atas tanah sebagai penugasan pelaksanaan hak bangsa yang termasuk bidang hukum publik, meliputi semua tanah bersama bangsa Indonesia.

Makna dikuasai oleh negara tidak terbatas pada pengaturan, pengurusan, dan pengawasan terhadap pemanfaatan hak-hak perorangan. Akan tetapi negara mempunyai kewajiban untuk turut ambil bagian secara aktif dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan rakyat. Dasar pemikiran lahirnya konsep hak penguasaan negara dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, merupakan perpaduan antara teori negara hukum kesejahteraan dan konsep penguasaan hak ulayat dalam persekutuan hukum adat. Makna penguasaan negara adalah kewenangan negara untuk mengatur (*regelen*), mengurus (*bestuuren*), dan mengawasi (*toezichthouden*). Substansi dari penguasaan negara adalah dibalik hak, kekuasaan atau kewenangan yang diberikan kepada negara terkandung kewajiban negara untuk menggunakan

dan memanfaatkan tanah sebagai sumber daya ekonomi bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

1. Hak ulayat, dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan masih ada, hak ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat hukum adat tertentu.
2. Hak perorangan yang memberikan kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, yang terdiri dari :
  - Hak atas tanah, berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan yang ketentuan pokoknya terdapat dalam UUPA, serta hak lain dalam hukum adat setempat, yang merupakan hak penguasaan atas tanah untuk dapat memberikan kewenangan kepada pemegang haknya, agar dapat memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki dalam memenuhi kebutuhan pribadi atau usahanya (Pasal 4, 9, 16, dan BAB II UUPA).
  - Hak atas tanah wakaf, yang merupakan penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu, bekas hak milik (wakaf) yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakan selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai ajaran agama islam (Pasal 49 UUPA jo Pasal 1 PP No. 28 tahun 1977).

- Hak tanggungan, sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cidera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari hak-hak kreditor (*rechts prevelijk*) yang lain (Pasal 57 UUPA jo Pasal 1 UU No. 4 tahun 1996).



**BAB III**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH MENURUT PP**  
**NO. 24 TAHUN 1997**

**A. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, (“BPN”), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (“Kantor Pertanahan”). Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya ( pasal 1 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997).

Sedangkan menurut Prof. Boedi Harsono, “pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah – tanah tertentu yang ada di wilayah – wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan

kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Sebutan pendaftaran tanah telah menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran tanah atau satu-satunya objek pendaftaran tanah adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanahlah yang merupakan objek pendaftaran tanah yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta, dan disajikan juga dalam bentuk daftar tanah. Kegiatan bidang fisik tersebut disebut “kadaster” (capitastrum) atau suatu daftar yang berisikan data mengenai tanah.

Negara kita Indonesia menggunakan teori sistem pendaftaran hak "registration of title" atau sistem Torrens. Hal ini dapat diketahui dengan adanya suatu daftar- isian atau register yang disebut buku tanah. Dimana akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Termasuk juga akta mengenai perbuatan hukum baik berupa penciptaan, peralihan atau pemindahan maupun pembebanan hak atas tanah.

Sehingga, apabila terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru melainkan dilakukan pencatatan pada ruang mutasi yang disediakan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dan sebelum dilakukan pendaftaran haknya, PPT melakukan pengujian kebenaran terhadap data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Buku tanah di dalamnya memuat mengenai data yuridis dan data fisik yang telah dihimpun yang kemudian disajikan dengan diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftarkan.

Tetapi dalam pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftarkan, melainkan hak-hak atas tanah yang menentukan status hukumnya

serta hak-hak lain yang membebani hak-hak tersebut. Bahkan dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem pendaftaran akta (registration of deeds) dimana bukan haknya didaftarkan melainkan aktanya yang didaftar yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut .

Dasar hukum pendaftaran tanah yang terdapat dalam perundang undangan adalah, sebagai berikut :

- a. Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 serta Pasal 38 UUPA dan PMA Nomor 1/1966 untuk Hak Pakai atas Tanah Negara.
- b. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Tanggal 1 Oktober 1997, tentang Peraturan Pelaksanaa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **B. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat tanah, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari – hari

maupun dalam rangka sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pengakuan ini diatur dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa :Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Kemudian ditentukan pula bahwa pihak ketiga tidak dapat menuntut tanah yang sudah disertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu. Dia tidak dapat mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau orang lain atau badan hukum yang telah mendapat persetujuan sebelumnya.

Dengan demikian makna dari pernyataan tersebut diatas, yaitu bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi terlihat nyata dan dapat dirasakan dari segi praktisnya, sungguhpun yang sebenarnya sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya, maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang



bersangkutan atas namanya. Sengketa – sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama – tama diusahakan untuk dapat diselesaikan melalui musyawarah antara pihak – pihak yang bersangkutan, baru kemudian setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, kemudian yang bersangkutan dapat menyelesaikannya melalui pengadilan.

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak – pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukannya.

Asas mutakhir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu perlu diikuti dengan kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan – perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Pada masa ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, untuk itulah diperlukan pula asas terbuka.

### C. Prosedur Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah terbagi atas 2 tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali (awal) dan pendaftaran tanah berkelanjutan. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997. Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan,

yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
- c. Penerbitan sertifikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sebagaimana salah satu dari kegiatan pendaftaran tanah adalah Pengumpulan dan pengolahan data fisik terdiri atas beberapa bentuk, yaitu :

**a. Pengukuran dan pemetaan**

Dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan terhadap bidang tanah, meliputi kegiatan sebagai berikut :

1) Pembuatan Peta dasar pendaftaran tanah

Pembuatan peta dasar pendaftaran tanah untuk menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

2) Penetapan batas-batas bidang tanah

Penetapan batas-batas bidang tanah adalah kegiatan yang dilakukan sebelum dilakukannya pengukuran dan dipetakan, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, yang dilakukan dengan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan dan oleh petugas Kantor Badan Pertanahan dengan petunjuk Kepala Kantor Pertanahan.

- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk bidang tanah yang luas, pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas tanah yang akan dipetakan.

- 4) Pembuatan daftar tanah

Setelah dilakukan pemetaan dan pengukuran maka selanjutnya adalah dibukukan di dalam daftar tanah. Daftar tanah dimaksudkan sebagai informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

- 5) Pembuatan surat ukur

Setelah dilakukannya proses-proses seperti di atas, maka dilakukanlah pembuatan surat ukur. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran.

**b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya, yang terdiri dari :**

- 1) Hak-hak lama

Hak-hak lama berupa pembuktian hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-

hak yang belum didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961.. Dalam Pasal 24 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa alat-alat bukti yang dimaksud pasal tersebut adalah bukti-bukti kepemilikan, yang dapat berupa :

- a) Grosse akta hak eigendom.
- b) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.
- c) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959.
- d) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, disaksikan kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, dll.

## 2) Hak-hak baru

Hak baru adalah hak yang diberikan sejak mulai berlakunya PP No. 24 Tahun 1997. Hak-hak baru dibuktikan dengan data yuridis dari :

- a) Penetapan Pemberi Hak dari Pejabat yang berwenang untuk memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara, atau tanah hak pengelolaan, yang dapat diberikan secara individual, kolektif ataupun secara umum.
- b) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

### c. Penerbitan sertipikat.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Sertipikat sebagai produk terakhir dari pendaftaran tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berisi salinan dari buku tanah yang dilengkapi Surat Ukur berisi data yuridis dan data fisik bidang tanah, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengandung pengertian bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Perorangan atau Badan Hukum yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar dan diterbitkan sertipikatnya, berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Hak atas tanah dan atau sertipikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang bunyi amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Di dalam Pasal 31 PP No. 24/1997 dikatakan bahwa “Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Dengan kata lain setelah terpenuhi syarat-syarat pada Pasal 30 maka dapatlah dikeluarkan sertifikat hak atas tanah.

Dalam pembuatan sertipikat cara yang dilakukan sama seperti pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak tercantumkan (Pasal 178 Peraturan Menteri Agraria No. 3

Tahun 1997). Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak diselenggarakan, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

#### **d. Penyajian data fisik dan data yuridis**

Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Data fisik yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah, yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya. Misalnya Instansi Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan. Permintaan dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 191 PMA No.3/1997).

#### e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Penyimpanan daftar umum dan dokumen diatur di dalam Pasal 35 PP No.24/1997. Sedangkan ketentuan selengkapnya terdapat dalam Pasal 184 – Pasal 186 PERMEN No. 3/1997, yaitu :

- 1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- 2) Selain dalam hal yang disebut di atas, dengan izin tertulis dari Menteri atau pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen yang bersangkutan kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- 3) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.



#### D. Objek Pendaftaran Tanah

Sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, ada enam bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai objek pendaftaran tanah. Keenam objek pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Selama belum ada pengaturan mengenai tatacara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah Negara dalam PP 24 tahun 1997 termasuk obyek yang didaftarkan.

Berbeda dengan obyek – obyek pendaftaran tanah yang lainnya, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek

pendaftaran tanah yang lain didaftarkan dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dari buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam Pasal 1 dirumuskan, bahwa tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah, yang dimaksudkan sebagai obyek pendaftaran bukan tanah Negara dalam arti yang luas melainkan terbatas pada golongan tanah Negara dalam arti yang sempit.

#### **E. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam sejarahnya, tujuan dari pendaftaran tanah pada dasarnya adalah untuk pemungutan pajak atas tanah (fiscal cadastre). Sampai pada tahun 1961, dikenal tiga macam pemungutan pajak tanah, yaitu verponding eropa, verponding indonesia, dan landrente. Sebagai dasar bagi penentuan objek pajak saat itu adalah status tanahnya sebagai tanah Hak Barat dan tanah Hak Milik Adat, sedangkan sebagai wajib pajaknya adalah pemegang hak atau pemiliknya.

Dalam perkembangannya, untuk mewujudkan kepastian hukum atas tanah, muncullah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (legal cadastre). Sasarannya adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai dengan sesuatu hak dan dikenal tanah hak maupun persil yang kemudian diukur, dipetakan dan diteliti proses penguasaan oleh pemegang haknya. Hasilnya berupa peta dan daftar yang memberikan penjelasan mengenai siapa pemegang haknya, letaknya dan luasnya (data kadastral) .

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 3, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, maka dengan adanya sertifikat hak kepemilikan atas tanah tersebut, maka bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang atas tanah, yang dijamin undang-undang.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar lebih mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian informasi tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (tata usaha pendaftaran tanah) yang dikenal dengan daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka untuk umum {Pasal 4 ayat (2)}.
3. Agar terlaksananya tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini, demi mengetahui batas-batas bidang tanah tersebut yang dilakukan dengan pengukuran, pemberian patok atau tanda batas bidang tanah yang ditunjukkan

oleh pemilik tanah serta disaksikan atau disetujui oleh pemilik bidang tanah yang bersebelahan, sehingga terjaminlah kepastian hukumnya .

## **F. Catur Tertib Pertanahan**

### **1. Tertib Hukum Pertanahan**

Tertib hukum pertanahan merupakan kondisi dimana; tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan secara efektif agar semua pihak yang menguasai dan menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah sistematis memberikan arah terhadap bidang bidang tanah yang telah dilakukan pendaftarannya kepada kondisi yang teratur dan tertib. Hal ini sesuai dengan sasaran pembangunan di bidang pertanahan yaitu terwujudnya tertib pertanahan, seperti tertuang dalam Keputusan Presiden No. 7 tahun 1979 yang menghendaki terciptanya tertib pertanahan yang meliputi : Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Berdasarkan uraian tersebut di atas keberadaan pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib hukum pertanahan sangat bermanfaat. Hal ini tercermin dari makna tertib hukum itu sendiri. Menurut Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan tertib hukum pertanahan adalah menunjukkan kondisi dimana :

- a. Semua pihak yang menguasai dan atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Tersedianya perangkat perundang-undangan di bidang pertanahan yang lengkap dan komperhensif sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan pertanahan.
- c. Seluruh penyelenggaraan administrasi pertanahan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Jika ketiga unsur di atas telah dipenuhi dan dilaksanakan sebagai pedoman dalam penyelenggaraan tugas di bidang pertanahan niscaya tidak terjadi permasalahan/sengketa tanah atau setidaknya dapat dikurangi seminimal mungkin. Yang dimaksud dengan sengketa adalah perebutan, pertengkaran, saling merasa memiliki. Jadi sengketa tanah secara tersirat mempunyai makna perebutan terhadap satu bidang tanah oleh dua orang (badan) atau lebih dimana satu dengan yang lainnya yakin merasa memiliki atas obyek tanah tersebut. Secara garis besar sengketa (permasalahan) pertanahan dapat dikelompokkan menjadi empat, yakni : masalah penggarapan rakyat atas tanah areal perkebunan, pelanggaran terhadap ketentuan Landreform, akses-akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan dan sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.

## 2. Tertib Administrasi Pertanahan

Tertib Administrasi Pertanahan merupakan keadaan dimana untuk setiap bidang telah tersedia aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan lengkap. Selain hal tersebut terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan dibidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.

### 3. Tertib Penggunaan Tanah

Tertib penggunaan tanah merupakan kondisi dimana :

- Tanah telah digunakan secara optimal, serasi dan seimbang sesuai dengan potensinya, guna berbagai kegiatan kehidupan dan penghidupan yang diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
- Tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor dalam peruntukan penggunaan tanah.

Sesuai dengan harapan penggunaan tanah tersebut di atas, menurut Lutfi Nasution dalam Forum Raker Gubernur se Indonesia menegaskan, "berkenaan dengan tanggung jawab pemerintah, sesuai ketentuan Pasal 14 UUPA bahwa tugas pemerintah adalah menyusun rencana umum persediaan, peruntukkan, penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa." Oleh karena itu terhadap pelaksanaan Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang, dalam rangka pemberian aspek tata guna tanah, baik dalam pemberian izin lokasi maupun dalam proses pemberian hak atas tanah, harus disesuaikan dengan rencana tata ruang, dan aspek lingkungan hidup agar pemanfaatannya tidak mengakibatkan terjadinya kerusakan tanah dan sumberdaya alam lainnya.

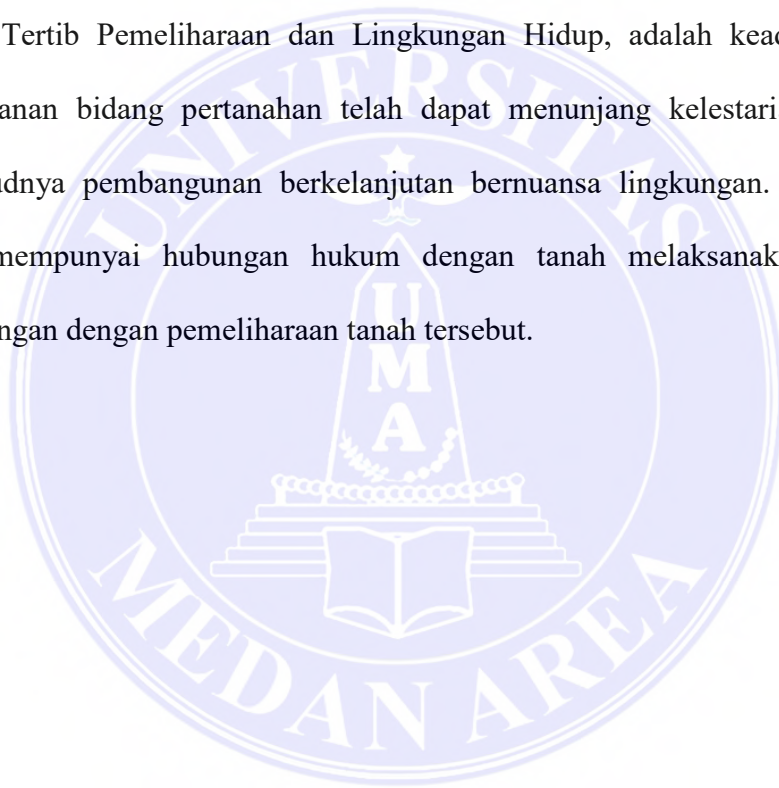
Dalam upaya fungsi tanah dapat benar-benar bermanfaat untuk kemakmuran rakyat, beberapa langkah strategis telah ditempuh oleh pemerintah, antara lain berupa penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Kebijakan ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 yang intinya menitikberatkan pada fungsi sosial hak atas tanah harus terwujud dengan baik.

Setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya, memelihara serta mencegah

terjadinya kerusakan, sehingga sumberdaya tanah lebih dapat berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat. Di samping itu pelaksanaan pembangunan hendaknya didasari oleh kaedah kelestarian lingkungan, yakni agar setiap jengkal tanah dipergunakan seefisien mungkin dengan memperhatikan azas lestari, optimal, serasi dan seimbang untuk berbagai keperluan pembangunan.

#### 4. Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup

Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup, adalah keadaan di mana penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup dan terwujudnya pembangunan berkelanjutan bernuansa lingkungan. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Setelah penulis menguraikan tentang materi penulisan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Deli Serdang” ini, maka dari uraian tersebut penulis dapat mengambil beberapa kesimpulan, antara lain :

1. Banyaknya masyarakat Deli Serdang yang belum mensertipikatkan tanahnya menjadi hak milik dikarenakan faktor biaya dalam pengurusan sertipikat.
2. Kurangnya pengetahuan masyarakat Deli Serdang tentang manfaat pendaftaran tanah.
3. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ini selalu ditemui adanya kendala disebabkan belum terlengkapinya persyaratan administrasi atau surat – surat dari pemohon, sehingga Kantor Pertanahan belum dapat mengeluarkan sertifikat yang dimohonkan.
4. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, Kantor Pertanahan mulai memberikan dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan cara memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikat hak atas tanah dan memberikan kemudahan kepada masyarakat dengan PRONA dan Larasita.

#### B. SARAN

Setelah penulis menguraikan dan memahami tentang materi penulisan skripsi yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Deli Serdang,



maka dari uraian tersebut penulis dapat mengemukakan beberapa saran – saran yang penulis harapkan dapat lebih mempermudah dan membangun pemahaman tentang Pendaftaran Tanah, antara lain :

1. Sebaiknya ada kesadaran hukum masyarakat yang berada di Kabupaten Deli Serdang untuk mendaftarkan tanah – tanahnya sehingga seluruh tanah tersebut mempunyai sertifikat dan kepastian hukum.
2. Sebaiknya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang dapat memberikan penyuluhan – penyuluhan hukum tentang perlunya pendaftaran tanah dan meningkatkan pelayanan pada anggota masyarakat yang akan mengurus pendaftaran tanah.
3. Sebaiknya Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang dapat melaksanakan kebijakan – kebijakan pertanahan yang dilakukan dari pusat sampai ke daerah dan aparat – aparat pemerintah mulai dari pamong desa sampai tingkat kelurahan ataupun kecamatan dapat proaktif dalam mensosialisasikan program – program kebijaksanaan pertanahan tersebut.
4. Di dalam mengeluarkan beberapa peraturan pertanahan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional sebaiknya yang dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat dan memberikan informasi yang tepat guna.
5. Sebaiknya dihindari adanya proses percaloan di dalam pengurusan sertipikat tanah sehingga tarif dasar pengurusan yang telah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat sesuai dengan tarif yang sebenarnya dan proses pengurusan sertifikat tanah lebih cepat selesai.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

Abdul Muis. H, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Methoda Penelitian Hukum*,  
Diterbitkan Fakultas Hukum USU, Medan, 1990.

A, P Parlindungan, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1993.

\_\_\_\_\_, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1993.

\_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar maju, Bandung, 2009.

\_\_\_\_\_, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Mandar Mju. Bandung,  
2011.

A.Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Balai Aksara, Jakarta  
1983.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan. Jakarta, 1996.

DjaniusDjamin dan Syamsul Arifin, *Bahan Dasar Hukum Perdata*, Akademi  
Keuangan dan Perbankan, Perbanas, Medan, 1993.

Ediwarman, *Diktat Metodologi Penelitian Hukum*, PPs Magister Hukum Bisnis  
Universitas Medan Area, Medan, 2005.

Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung,  
2009.

Jayadi Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*,  
Buku Pintar, Jakarta, 2012.

J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005.

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak – Hak Atas Tanah*, Kencana, 2009.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Soedjono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008.

Soimin, Soedharyo, SA, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 1994

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

-----, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Relindo Jayatama, Jakarta, 1997.

-----, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Koperasi Pegawai BPN, 1998.

### **Peraturan Perundang – Undangan :**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang – Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.