

JURNAL

PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA  
PERALIHAN (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN  
HUKUM DI KOTA SAMARINDA



Disusun oleh:

Antonius Andri Cipta Jaya

NPM : 110510625

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA  
PERALIHAN (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN  
HUKUM DI KOTA SAMARINDA




Diajukan oleh :

Antonius Andri


NPM : 110510625  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Jurnal Skripsi

Dosen Pembimbing I  
S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S.


Tanda Tangan : 

Dosen Pembimbing II  
Maria Hutapea. S.H., M.Hum.

Tanda Tangan : 

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



  
FX. Endro Susilo. S.H., L.L.M.

## ABSTRACT

This legal writing is The Gain of Land Owner Certificate For The Transition (Buying and Selling) In Realizing Legal Protections in Samarinda. With the formulation of the issue of whether the Gain of the Land Ownership Certificate For The Transition (Buying and Selling) Has Put Legal Protections in Samarinda? The purpose of this research is to know and examine the law issue formulation as written previously. This research was an empirical law research. Based on the results of the study it can be concluded that the gain land ownership certificate (buying and selling) has put legal protections in Samarinda. It is proved by the results that respondents overall has registered the transfer of the Property Rights over the land so that it has obtained the certificated Land Owner, and the respondent has obtained legal protection despite two responden who received lawsuits from the third party admitted the land. The lawsuit also were eventually won by the respondents as the legitimate holders of the land ownership rights. Settlement is done by way of mediation and by way of a court ruling.

Keywords : Certificate, Land Owner Certificate, Legal Protection, Third Party



## A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi ini. Seperti diketahui bahwa manusia senantiasa akan selalu memerlukan tanah dan tidak akan terlepas dari tanah karena manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat. Sejak lahir sampai dengan meninggal dunia manusia akan selalu memerlukan tanah. Tanah yang terbatas jumlahnya dan populasi manusia yang semakin banyak menyebabkan tidak seimbangnya antara manusia dengan tanah sehingga pengelolaan dan pemanfaatan akan tanah juga harus diperhatikan seperti yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang singkatan resminya adalah UUPA. Salah satu tujuan pembentukan UUPA ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah, sehingga diaturlah Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 UUPA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 1 angka 1. Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 huruf a ini adalah kepastian hukum subyek yaitu pemegang hak atas tanah baik orang maupun badan hukum, dan kepastian hukum obyek yaitu letak, batas dan luas tanah atau kepastian tentang data fisik dan data yuridis tanah.

Berdasarkan tujuan Pendaftaran Tanah maka dilakukan pendaftaran terhadap beberapa hak atas tanah yang salah satunya adalah Hak Milik atas tanah. Hak Milik atas tanah ini dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Mengenai peralihan Hak Milik karena perbuatan hukum (jual beli) dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini dapat dipahami bahwa peralihan Hak Milik karena jual beli tersebut harus dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah terjadi Peralihan karena jual beli.

#### B. Rumusan Masalah

Dapat diperoleh rumusan masalah yaitu Apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda?

#### C. Isi Jurnal

##### 1. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah.

Pengertian Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Hak Milik dalam Pasal 20 ayat (2) menentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dapat dialihkan. Konsep beralih menunjuk pada berpindahnya Hak Milik atas tanah kepada pihak lain karena peristiwa hukum yaitu kematian, dan konsep dialihkan menunjuk pada berpindahnya Hak Milik atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan

hukum yang salah satunya adalah karena jual beli. Peralihan Hak Milik karena jual beli ini wajib didaftarkan sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA.

## 2. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, termasuk pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku untuk menjadi alat pembuktian yang kuat bagi pemegang sah Hak Milik atas tanah.

Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA diatur lebih lanjut dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar, dan 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. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur

dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

yaitu:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
  - 1) Pemindahan hak;
  - 2) Peralihan hak dengan lelang;
  - 3) Peralihan hak karena pewarisan;
  - 4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - 5) Pembebanan hak;
  - 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, meliputi:
  - 1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
  - 2) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
  - 3) Pembagian hak bersama;
  - 4) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
  - 5) Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
  - 6) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
  - 7) Perubahan nama.

### 3. Tinjauan tentang Sertipikat.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menentukan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maksud dari ketentuan tersebut adalah bahwa keterangan yang terdapat dalam sertipikat berupa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak ketiga. Dalam sertipikat tanah terdapat 2 bagian penting, yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur. Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Pasal 1 angka 17 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

4. Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Samarinda.

Pada tahun 2011, terdapat 152 pemohon pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli yang tercatat di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Berdasarkan informasi dari Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (Bapak Zulkhoir, S.H) dari 152 pemohon tersebut diketahui bahwa masyarakat di Kecamatan Samarinda Ulu dan di Kecamatan Samarinda Kota yang paling banyak melakukan permohonan pendaftaran peralihan Hak Milik atas nama pemilik baru.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut juga didukung oleh kesadaran untuk segera didaftarkannya peralihan hak khususnya peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli yang bertujuan untuk memperoleh surat tanda bukti hak atau sertipikat hak pemegang Hak Milik atas tanah memperoleh rasa aman dan memperoleh kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap suatu bidang tanah yang dikuasainya. Tanah yang dikuasai tersebut mempunyai fungsi dan kedudukan yang bersifat strategis di dalam aspek ekonomi dan aspek sosial.



Dari keseluruhan responden dalam penelitian ini (berjumlah 10 orang), terdapat dua responden yang pernah mengalami sengketa terhadap perolehan sertipikat Hak Milik atas tanahnya. Sengketa pertama adalah yang dialami oleh Bapak Winarto yaitu tanah yang telah beliau miliki digugat oleh tiga orang mengenai data fisik yaitu mengenai letak tanah yang terdapat di jalan Rimbautan 2, batas tanah tersebut dan luas tanah yaitu 420m<sup>2</sup> dan data yuridis yaitu mengenai subyek hukum yang menguasainya. Ternyata pemilik tanah sebelumnya menjual tanah tersebut kepada banyak pihak selain kepada Bapak Winarto sehingga tanah yang dimiliki oleh Bapak Winarto diakui pula oleh pihak lain, karena Bapak Winarto telah mempunyai surat yang menunjukkan sebagai kepemilikan tanah hak maka pihak lain yang mengakui harus melapor terlebih dahulu kepada Bapak Winarto. Proses penyelesaian sengketa ini dilakukan secara kekeluargaan, bersama dengan lurah, RT dan tetangga-tetangga sekitar melalui musyawarah. Sengketa selanjutnya adalah yang dialami oleh Bapak Markus yang telah membeli tanah dari Bapak Simbolon yang selanjutnya pada saat proses pendaftaran peralihan Hak Milik dan proses pembangunan rumah Bapak Markus tidak mendapatkan gugatan, tetapi setelah bangunan rumah selesai, ada pihak lain (Ibu Leniyani) yang mendatangi Bapak Markus dan menyatakan bahwa Bapak Markus telah membangun rumah di atas tanah miliknya tanpa izin. Awalnya penyelesaian sengketa ini dilakukan dengan mediasi,

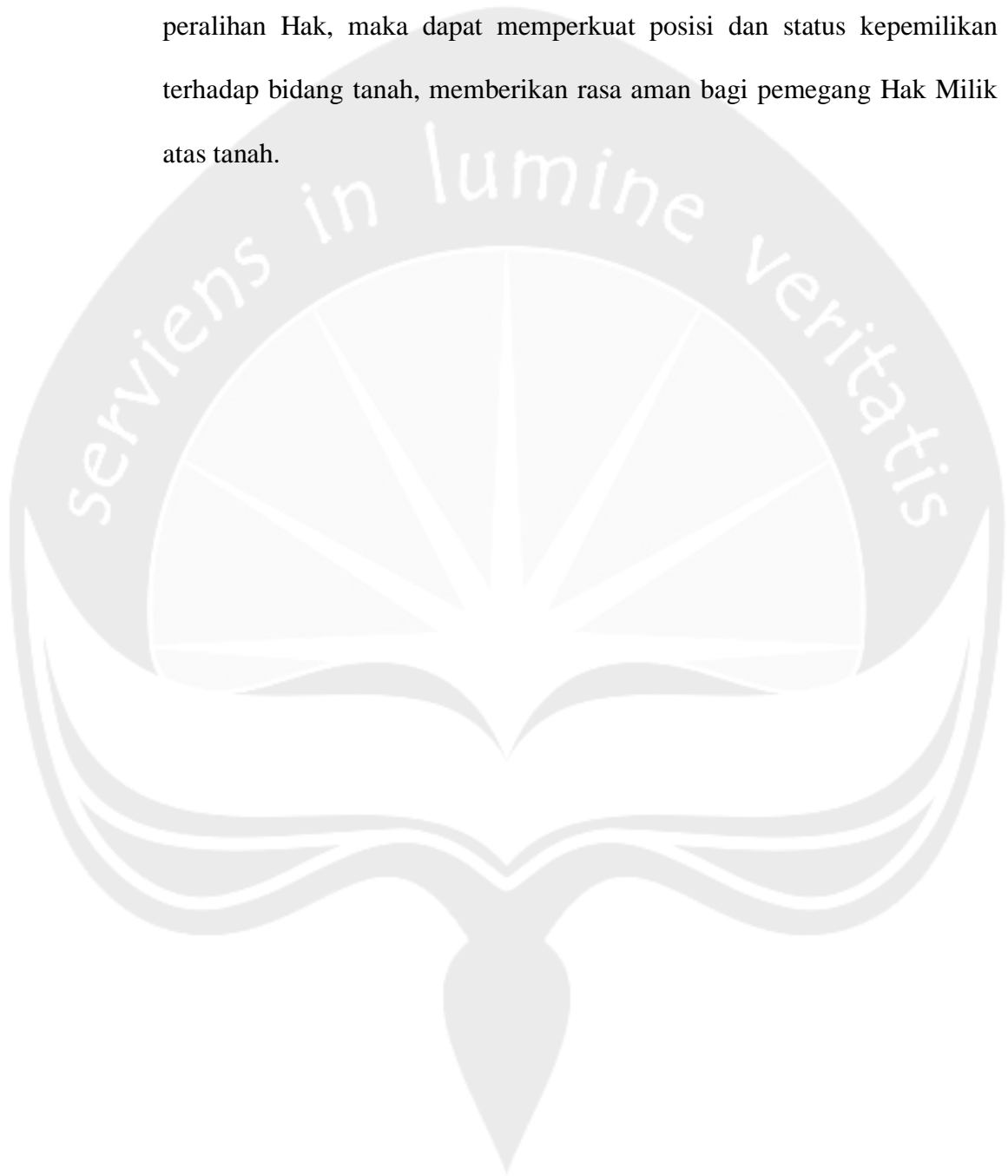
akan tetapi tidak berhasil maka dilanjutkan oleh Ibu Leniyani sebagai pihak yang merasa mempunyai tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Samarinda dengan melakukan pengaduan pidana tentang penyerobotan tanah. Dalam persidangan Bapak Markus dan Ibu Leniyani menyerahkan alat bukti yang berupa sertipikat Hak Milik atas tanah. Sertipikat yang Bapak Markus miliki adalah sertipikat lama yang terdapat sejarah mengenai tanah tersebut dalam kolom pemeliharaan data, sedangkan sertipikat Ibu Leniyani adalah sertipikat yang masih baru. Dalam pembuktian oleh para saksi Bapak Simbolon sebagai penjual dan tetangga-tetangga datang dan menyatakan bahwa dahulu tanah yang mereka punyai juga dipatok oleh Ibu Leniyani. Ibu Leniyani tersebut kebingungan mencari batas tanahnya dan tidak dapat menjelaskan patok yang dibuatnya, hanya menjelaskan bahwa dia membuat patok dengan pondasi beton tetapi keadaan awalnya tidak terdapat pondasi beton, hanya terdapat patok ulin. Pada persidangan Bapak Markus juga memberikan bukti foto keadaan / kondisi awal tanah pada saat sebelum di bangun bangunan. Sidang diadakan selama tiga kali dan dimenangkan oleh Bapak Markus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa oleh karena tindak pidana yang didakwakan kepada Bapak Markus adalah pelanggaran dan penuntutan atas tindak pidanan yang dilakukan oleh Bapak Markus ternyata telah lewat tenggang waktu satu tahun, maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 78 ayat (1) huruf e dan Pasal 79

ayat (3) huruf e dari KUHPidana, Hak untuk menuntut hukuman terhadap Bapak Markus haruslah dinyatakan gugur dan bahwa meskipun dalam perkara pidana ini Hak menuntut hukuman terhadap Bapak Markus telah dinyatakan gugur karena lewat waktu, namun tidaklah berlebihan bilamana Pengadilan Negeri mempertimbangkan bahwa terdapat snegketa Kepemilikan atas tanah in casu, saksi pelapor maupun pihak-pihak yang merasa memiliki tanah itu dapat mengajukan gugatan perkara perdata. Sejak putusan pengadilan tersebut, Ibu Leniyani tidak pernah melanjutkan membuktikan melalui gugatan perdata dan putusan Pengadilan Negeri Samarinda terpenuhi.

#### D. Kesimpulan

Maka dapat disimpulkan bahwa perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda. Semua responden telah mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanahnya dan telah memperoleh sertipikat Hak Milik. Meskipun ada dua responden dalam penelitian ini yang mendapatkan gugatan dari pihak ketiga yang mengakui tanah Hak Miliknya. Responden pertama yang mendapatkan gugatan dari pihak ketiga adalah Bapak Winarto dengan penyelesaian yang dilakukan adalah melalui proses mediasi / kekeluargaan dengan adanya lurah, ketua RT dan tetangga sekitar. Responden kedua yang mendapatkan gugatan dari pihak ketiga adalah Bapak Markus dengan penyelesaian yang dilakukan adalah yang pada mulanya melalui proses mediasi tetapi tidak berhasil dan selanjutnya

melalui persidangan dengan Putusan pengadilan. Dengan diperolehnya sertipikat Hak Milik sebagai hasil dari dilaksanakannya pendaftaran peralihan Hak, maka dapat memperkuat posisi dan status kepemilikan terhadap bidang tanah, memberikan rasa aman bagi pemegang Hak Milik atas tanah.



## Daftar Pustaka

### Buku-buku:

Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

-----, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, Alumni*, Bandung.

Herman Kermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung.

R. Soeprapto, 1976, *Undang-Undang Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta.

S. Chandra, 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di KantorPertanahan*, Grasindo, Jakarta.

Soerjana dan Abdurrahman, 2003, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta.

Soerjono Soekamto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia (UI-Press)*, Jakarta.

Sutrisno Hadi, 1987, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

Urip Santoro, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta.

-----, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan  
Hukum Yang Dapat Memiliki Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat  
Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan  
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan  
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan  
Jabatan Pembuat Akta Tanah.