

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA  
TANAH MASYARAKAT DESA MADAWAU DENGAN YAYASAN  
ISLAM BIMA (STUDI PUTUSAN NO.14/Pdt.G/2021/PN.RBi)**



Oleh:

**KRIS WARDIANSYAH**  
**618110104**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi salah satu persyaratan  
Memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
2022**

LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
MASYARAKAT DESA MADAWAU DENGAN YAYASAN ISLAM BIMA  
(STUDI PUTUSAN NO.14/Pdt.G/2021/PN.RBi)

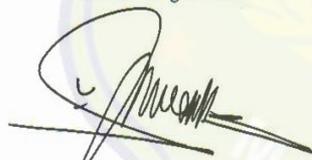
Oleh

KRIS WARDIANSYAH

NIM: 618110104

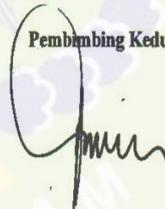
Menyetujui

Pembimbing Pertama



(Dr. YULIAS ERWIN S.H., M.H.)  
NIDN. 0803077701

Pembimbing Kedua



(RENA AMINWARA S.H., M.Si)  
NIDN. 0828096301

LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM PENGUJI

PADA HARI SENIN TANGGAL 31 JANUARI 2022

Oleh

DEWAN PENGUJI

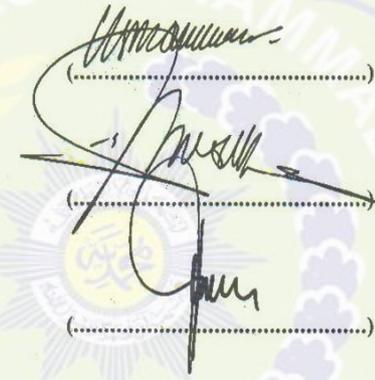
Ketua

Tanda tangan

Dr. Usman Munir, S.H., M.H  
NIDN. 0804118201  
Anggota I

Dr. Yulias Erwin, S.H., M.H  
NIDN. 0808077701  
Anggota II

Rena Aminwara, SH., M.Si  
NIDN. 0828096301



Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram



Rena Aminwara, SH., M.Si  
NIDN. 0828096301

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi yang berjudul:

“Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Desa Madawau Dengan Yayasan Islam Bima (Studi Putusan No.14/Pdt.G/2021/PN.Rbi)” ini merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 22 Februari 2022  
Pembuat Pernyataan



KRIS WARDIANSYAH  
NIM: 618110104



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : KRIS WARDIANSYAH  
NIM : 618110104  
Tempat/Tgl Lahir : DOMPU, 27 DESEMBER 1999  
Program Studi : SI ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
No. Hp : 085 238 196 417  
Email : WardiangahKris@.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA  
TANAH MASYARAKAT DESA MADAWAU DENGAN YAYASAN  
ISLAM BIMA (STUDI PUTUSAN No.14/Plt.6/2021/PN.RBi)

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. Agg

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 21 Februari .....2022

Penulis



KRIS WARDIANSYAH  
NIM. 618110104

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.  
NIDN. 0802048904

\*pilih salah satu yang sesuai



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : KRIS WARDIANSYAH  
NIM : 618110104  
Tempat/Tgl Lahir : DOMPU, 22 DESEMBER 1999  
Program Studi : SI ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
No. Hp/Email : 085338196417  
Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MASYARAKAT DESA MADAWAU DENGAN YAYASAN ISLAM BIMA (STUDI PUTUSAN No.14 /Pt. G/ 2021/PN. Rbi)

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 21 Februari .....2022

Penulis



KRIS WARDIANSYAH  
NIM. 618110104

Mengetahui,

Kepala UPT Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.  
NIDN. 0802048904

**MOTO HIDUP**

***“ALLAH TIDAK MEMBEBANI SESEORANG ITU MELAINKAN SESUAI  
DENGAN KESANGGUPANNYA”***

***(Q.S Al-Baqarah: 268)***



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillah*, puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul, **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MASYARAKAT DESA MADAWAU DENGAN YAYASAN ISLAM BIMA (STUDI PUTUSAN NO.14/Pdt.G/2021/PN.RBi.”** Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram, sebagai ujian akhir program studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Sholawat dan salam tak lupa penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi pedoman bagi umat Islam.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan oleh berbagai pihak kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abdul Ghani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Ibu Rena Aminwara, S.H., M.S.i, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

3. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Bapak Dr. Usman Munir S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Ibu Anies Prima Dewi, S.H, M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
6. Bapak Dr. Yulias Erwin S, S.H., M.H selaku Pembimbing Pertama.
7. Ibuk Rena Aminwara, S.H., M.Si selaku Pembimbing Kedua.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan motivasi kepada penulis.
9. Kedua orang tua penulis yakni Bapak Anwar Ibrahim dan Ibu Sulastri yang selalu mendaampingi penulis dari nol sampai sekarang serta selalu memberikan do,a, semangat untuk penulis.
10. Kedua kakak penulis yakni Anri Nofitria dan Sri Maryani yang selalu memberikan spririt dan semangat untuk penulis
11. Orang ketiga yang penulis cintai setelah ibuk dan kakak penulis yakni Wina Mustari yang selalu menjadi support sistem bagi penulis.
12. Kedua ponakan penulis yakni Rizwan dan Tata yang selalu membuat omnya tersenyum
13. Ketiga teman baik penulis yakni Anang, Bonang, Aldi yang selalu ada buat penulis disaat penulis susah.

14. Teman-teman Jurusan Ilmu Hukum Angkatan 2018 yang telah memberikan semangat, dorongan, kritikan, masukan kepada penulis dalam mengerjakan skripsi ini.

15. Kepada semua pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang ikut mendukung penulis baik dari segi moril maupun materil yang pada hal ini memberikan dukungan sehingga terselesaikan skripsi ini.

Dengan kerendahan hati penulis menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan Skripsi ini. Semoga hasil karya ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

*Wassalammualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Mataram, 21 Februari 2022

Penyusun

KRIS WARDIANSYAH

NIM: 618110104

## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MASYARAKAT DESA MADAWAU DENGAN YAYASAN ISLAM BIMA (STUDI PUTUSAN NO.14/Pdt.G/2021/PN.RBi)

Oleh

**KRIS WARDIANSYAH**  
**618110104**

**YULIAS ERWIN**  
**RENA AMINWARA**

Tujuan artikel ini untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan sengketa tanah antara warga masyarakat desa madawau dengan yayasan islam bima dan mengetahui perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada pemegang sertipikat hak milik yang dibatalkan oleh hakim. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dimana penelitian didasarkan dari mengkaji studi kepustakaan dan studi dokumen.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa setelah melakukan tinjauan yuridis pada putusan Pengadilan Negeri Raba Bima No.14/Pdt.G/ Pn Rbi dalam mengambil keputusan membatalkan sertipikat lebih cenderung melihat bukti yang diajukan tergugat yaitu bukti fotocopy Surat Deputi Kepala Departemen Dan Agrarian Nomor. 41/Depang/1966 dan saksi-saksi yang dibawa oleh penggugat, sedangkan bukti tertulis yang diajukan oleh tergugat yakni sertifikat hak milik atas tanah warga masyarakat madawau cenderung diabaikan. Sehingga dalam hal ini hukum memberi perlindungan tergugat secara preventif dan secara represif yaitu dengan adanya ketentuan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara preventif, yaitu dengan adanya asas *domeinverklaring*, kemudian *profesionalitas* hakim dalam menentukan pemegang sah hak atas tanah dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah yang dibutuhkan, dan dengan memberikan upaya hukum yang mencakup upaya hukum perlawanan (*verzet*).

**Kata Kunci:** *Tinjauan Yuridis, Pembatalan Sertifikat, Perlindungan Hukum*

ABSTRACT

JURIDICAL REVIEW OF THE BIMA ISLAMIC FOUNDATION'S LAND  
DISPUTE WITH THE MADAWAU VILLAGE COMMUNITY  
(STUDY ON DECISION NO.14/Pdt.G/2021/PN.RBi)

By  
**KRIS WARDIANSYAH**  
618110104

**YULIAS ERWIN**  
**RENA AMINWARA**

The goal of this article is to learn about and analyze the judge's legal considerations in resolving land disputes between residents of Madawau village and the Bima Islamic Foundation, as well as the legal protections afforded to the holder of a certificate of ownership that has been revoked by the judge. The research approach employed was normative legal research, which consisted of analyzing literature and document studies.

According to the findings of the study, after conducting a juridical review of the Raba Bima District Court No.14/Pdt.G/Pn Rbi's decision to cancel the certificate, they are more likely to see evidence submitted by the defendant, such as a photocopy of the Deputy Head of the Department of Agrarian Affairs Number. 41/Depang/1966 and the plaintiff's witnesses, whereas the defendant's written evidence, especially the certificate of possession of the Madawau community's land, is frequently disregarded. So that, in this case, the law provides both preventive and repressive protection for the defendant, namely the provisions in Article 32 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, and preventively, namely the *domeinverklaring* principle, then the judge's professionalism in determining the legal holder land rights with the existence of a certificate of title to the land that is required, and by providing legal remedies that include (verzet).

**Keywords:** *Juridical Review, Certificate Cancellation, Legal Protection*



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTO HIDUP.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	14
1. Definisi Tanah .....	14
2. Definisi Hak atas Tanah .....	15
3. Konsepsi Kepemilikan Hak atas Tanah .....	16
4. Tanah sebagai Titik Pertikaian .....	18
5. Pedoman Peraturan Hak atas Tanah .....	21
B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	24
1. Definisi Pendaftaran Tanah .....	24
2. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah .....	25
3. Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut PP No. 24 tahun 1997 .....	26
4. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian .....	38
B. Metode Pendekatan.....	38
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	39
D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum.....	41
E. Analisis Bahan Hukum .....	41
F. Jadwal Penelitian .....	42

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Permasalahan Antara Warga Masyarakat Desa Madawau Dengan Yayasan Islam Bima .....	43
1. Pertama.....	43
2. Kedua .....	45
3. Ketiga .....	46
4. Keempat .....	46
5. Kelima .....	47
6. Keenam .....	48
7. Ketujuh.....	48
B. Tinjauan Yuridis tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima Pada Tetapan Perkara No.14/Pdt.G/2021/PN. Rbi .....	49
1. Dasar-Dasar Hukum Pertimbangan Majelis Hakim .....	49
2. Analisis Peneliti Terhadap Pertimbangan Majelis Hakim .....	50
C. Perlindungan yang Diberikan Oleh Hukum Terhadap Pihak yang Tercatat Dalam Sertifikat Hak Milik yang Dibatalkan Oleh Hakim .....	68
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>75</b>



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah memiliki nilai yang tinggi dan berarti bagi kemakmuran manusia menurut sudut pandang apapun, termasuk sosiologis, antropologis, mental, politik, militer, dan moneter. Tanah adalah tempat untuk hidup, menghasilkan uang, menghasilkan keturunan, dan melakukan tradisi serta ritual adat yang ketat. Menurut masyarakat adat, tanah adalah rumah leluhur dan roh leluhur yang harus selalu dijaga dengan baik, jika tidak roh leluhur akan marah.<sup>1</sup>

Meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Di samping meningkatnya kebutuhan pembangunan juga untuk pemukiman dan kebutuhan tanah untuk kepentingan lain, dan saat itu tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas (dalam arti tidak bertambah). Kondisi ini dapat memicu meningkatnya konflik pertanahan seperti penguasaan tanah tanpa hak, penggarapan tanah liar, dan tumpang tindihnya penggunaan lahan<sup>2</sup>. Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja

---

<sup>1</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Pertama, Gramedia, Jakarta, 2012, Hlm. 4.

<sup>2</sup> Muhammad Yamin dan Zaidar. (2018). "Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* Vol. 13 No. 2. Hlm. 6

akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya. Tanah dan sertifikasi tanah, menjadi sangat penting mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk semakin lama semakin cepat pertambahan jumlahnya.<sup>3</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis yang tercantum pada Pasal 1 ayat 1 point a dan b PERPU No 51 tahun 1960 dijelaskan bahwa “Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan dan perumahan. Dalam peraturan pemerintah pengganti undang-undang, yang dimaksud dengan Tanah ialah Tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum.”<sup>4</sup>

Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di mana-mana.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Rahmat Ramadhani. (2021). “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, Jurnal Sosial dan Ekonomi Bunda Media Group Vol. 2 No. 1. Hlm. 32

<sup>4</sup> Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 659.

<sup>5</sup> Dedy Purwanto Bagali. (2015), *Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda*, Jurnal Hukum Lex Privatum Vol. 3. No. 4. Hlm. 13

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggal pun masih tetap berhubungan dengan tanah<sup>6</sup>. Sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*”<sup>7</sup> Dari ketentuan pasal 33 ayat 3 tersebut, dapat diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dipersyaratkan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, bukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan kelompok atau golongan tertentu, terlebih lagi hanya untuk elit tertentu dari instansi pemerintah yang membutuhkan tanah.<sup>8</sup>

Begitu kuatnya hubungan manusia dengan tanah, sehingga diperlukan adanya suatu kekuatan hukum didalamnya. Kekuatan hukum ini, bisa jadi akan didapatkan jika si pemilik tanah mendaftarkan tanahnya (sebagaimana perintah dari Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif ini tentu akan tercapailah jaminan kepastian hukum bagi subjek tersebut, artinya subjek hak dijamin secara administratif untuk menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut

---

<sup>6</sup> Mudjono, Politik dan Hukum Agraria, Cet. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1997, hal. 19

<sup>7</sup> Redaksi Kawan Pustaka, UUD 1945 dan *Perubahannya Susunan Kabinet RI Lengkap*, Cet. Ketujuh Kawan Pustaka, 2006, Hal. 34

<sup>8</sup> Rahmad Hendra. (2011). *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah Dalam Kaitan Dengan Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2. No. 1. Hlm. 242

untuk apa saja asal penggunaan hak tersebut sesuai peruntukannya. Oleh karena itu, apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan akibat adanya tanda terdaftarnya hak atas tanah seseorang tersebut.<sup>9</sup>

Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan pertanahan sebagaimana dikemukakan di atas. Tidak jarang di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai masih memunculkan orang bersengketa, baik antara pemilik dan bahkan yang bukan pemilik yang menginginkan tanah tersebut, maupun dengan pihak lain yang pernah merasakan bahwa tanah itu pernah menjadi miliknya, atau bahkan dengan pemerintah. Sengketa bisa muncul di akibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah secara ilegal dan lain sebagainya.<sup>10</sup> Dapat dipastikan pengaruh dari masih banyak masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah. Apalagi menurut mereka tanah bermakna sempurna sebagai pemilik jika tanah yang mereka kuasai ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya), asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintahan, maka masyarakat akan memaknai tanah mereka sudah terdaftar, (misalnya: surat bukti pembayaran PBB atau surat

---

<sup>9</sup> Zaki Ulya. (2015). Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan, Jurnal Konstitusi, Vol. 12 No. 3. Hlm. 10

<sup>10</sup> Zainuddin, Zaki Ulya. (2018). Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol. 13, No. 1. Hlm. 15

lainnya, seperti surat jual beli dibawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui kepala desa/lurah/camat dan sebagainya). Pemahaman yang salah ini tidak boleh dibiarkan terus berkembang dan harus diupayakan agar makna yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum dan memberikan kenyamanan untuk digunakan atau diusahakan dan jika akan dialihkan pemiliknya tidak terhalang dan dalam lalulintas hukum yang legal.<sup>11</sup>

Permasalahan yang ada hubungannya dengan tanah layak mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan (1) Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten; (2) Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>12</sup>

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.

---

<sup>11</sup> Rahmat Ramadhani. (2021). "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", Jurnal Sosial dan Ekonomi Bunda Media Group Vol. 2 No. 1. Hlm. 32

<sup>12</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 69

Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah 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. Menurut Permen RI No.24 tahun 1997 Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>13</sup>

Akan tetapi dalam kenyataannya, ditengah masyarakat banyak ditemukan fakta dimana suatu sertifikat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Umum, pemilik sertifikat kalah berhadapan dengan para penggugat atau tergugat yang justru tidak memiliki sertifikat. Hal tersebut menimbulkan keraguan di tengah masyarakat akan kepastian sertifikat khususnya sertifikat hak milik, karena seolah tidak adanya jaminan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah.

Kaitannya dengan permasalahan sengketa tanah sebagai objek kajian di Desa Madawau adalah mengkaji permasalahan tanah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Raba Bima. Sengketa tanah tersebut bermula dari adanya Gugatan Sdr. H. Muhammad AR, BA selaku Ketua Umum Pengurus Yayasan Islam Bima sebagai Penggugat/Kuasa Hukum H. M. Lubis, S.H; M. Syafran, S.H; Ahrajin, S.H; M.

---

<sup>13</sup> Rahmat Ramadhani. (2021). "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", Jurnal Sosial dan Ekonomi Bunda Media Group Vol. 2 No. 1. Hlm. 32

Mardhotillah, S.H, terhadap 23 ( dua puluh tiga) orang warga masyarakat Desa Madawau yang memiliki sertifikat hak milik atas tanah sebagai Tergugat, tertanggal 1 Maret 2021, Registrasi Perkara Perdata, Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Rbi, telah menempatkan objek sengketa berupa tanah tegalan seluas  $\pm 50.000 \text{ m}^2 = 5$  Hektar, terletak di So Tololara Watasan Desa Madawau Kecamatan Madapangga, Kabupaten Bima yang tengah dikuasai oleh Tergugat.

Bahwa terhadap 23 (dua puluh tiga) orang warga masyarakat Desa Madawau telah mendaftarkan tanahnya untuk permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bima sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan telah pula diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah-tanah tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bima, namun dibatalkan lagi secara sepihak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bima karena adanya keberatan dari pihak Yayasan Islam Bima, tanpa adanya konfirmasi serta klarifikasi yang jelas kepada warga masyarakat Desa Madawau terhadap persoalan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dengan alasan cacat administrasi atau cacat hukum, melalui SK Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bima No. MP.02.03/17-15/I/2020 tertanggal 10 Januari yang berdasarkan pada SK Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bima tahun 2016. Kemudian berdasarkan pada SK Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bima tersebut, Yayasan Islam Bima menggugat 23 (dua puluh tiga) sertifikat hak milik atas tanah warga masyarakat Desa Madawau ke Pengadilan Negeri Raba Bima tanpa menggunakan barang bukti berupa sertifikat hak milik atas tanah, yang dimana hasil

penyelesaian sengketanya tertuang dalam amar putusan Nomor. 14/Pdt.G/2021/PN Rbi.

Penguasaan tanah merupakan masalah yang perlu mendapatkan penyelesaian yang jelas, karena dasar yuridis yang tersedia seakan-akan belum mampu untuk meredam konflik tersebut sehingga dibutuhkan pemikiran-pemikiran untuk mencari solusi dalam pengaturan masalah hukumnya, maupun dalam hal penyelesaian sengketa. Melihat persoalan tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi tentang problematika penyelesaian sengketa tanah warga masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima, yang kemudian dituangkan dalam bentuk karya tulis ini yang berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Desa Madawau Dengan Yayasan Islam Bima (Studi Putusan No.14/Pdt.G/2021/PN.RBi).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang timbul dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap putusan Pengadilan Negeri Raba Bima mengenai penyelesaian sengketa tanah masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima pada tetapan perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.Rbi?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang kalah dalam penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima pada putusan Pengadilan Negeri Raba Bima pada tetapan perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.Rbi?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk memahami dan menelaah pandangan yuridis terhadap tetapan Pengadilan Negeri Raba Bima mengenai penyelesaian sengketa tanah masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima dalam penetapan perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.Rbi.
2. Untuk memahami dan menelaah bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang kalah dalam penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima pada putusan Pengadilan Negeri Raba Bima pada tetapan perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.Rbi

### **D. Manfaat Penelitian**

Berlandaskan pada permasalahan yang menjadi pokok kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan keuntungan sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan sumbangan dalam peningkatan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang hukum perdata, juga bisa digunakan sebagai rujukan bagi penelitian selanjutnya tentang tinjauan yuridis pada penyelesai sengketa tanah.

2. Manfaat Secara Akademis

Diharapkan pada pandangan pengkajian ini dapat digunakan sebagai bahan rujukan bagi upaya pengembangan ilmu hukum, juga berguna untuk menjadi

bahan referensi bagi mahasiswa yang akan melakukan kajian di bidang hukum perdata.

### 3. Manfaat Praktis

- a. Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
- b. Untuk dijadikan referensi serta rujukan bagi khalayak umum, praktisi dan para akademisi hukum lainnya.

### **E. Keaslian Penelitian**

1. Estevina Pangemanan (2013) tentang Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. Rumusan masalah yang diangkat sebagai berikut:
  - a. Bagaimana konflik sengketa kepemilikan hak atas tanah?
  - b. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah?

Upaya penyelesaian konflik yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Apabila suatu sengketa kepemilikan tanah tidak dapat diselesaikan dengan bantuan pemerintah dalam hal ini Direktorat Agraria lewat jalur mediasi, maka upaya lewat lembaga Pengadilan Umum maupun Badan Arbitrase dapat menjadi jembatan dari para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kepastian hukum atas status tanah yang menjadi objek sengketa. Pilihan jalur

penyelesaian yang ada dapat menjadi solusi atas kebutuhan pemenuhan prinsip keadilan dan kepastian hukum dari para pihak yang bersengketa.

2. Viki Ainun Najib dan Kami Hartono,S.H.,M.H (2019) tentang Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Waris (Studi Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2018/PNDmk). Rumusan masalah yang diangkat sebagai berikut:

- a. Bagaimana Hakim menggunakan dasar-dasar hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah waris?
- b. Bagaimana akibat hukum atas sengketa tanah yang sudah diputuskan oleh Hakim terhadap para pihak yang bersengketa?

Dasar-dasar hukum yang digunakan oleh Hakim dalam menyelesaikan sengketa tanah waris pada putusan Nomor :30/Pdt.G/2018/PN Demak adalah Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 163 HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI dengan No. 621.K/Sip/1975, Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985, Pasal 50 UU Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 1967 KUHPerdata. Akibat hukum atas sengketa tanah yang sudah diputuskan oleh Hakim terhadap para pihak yang bersengketa yaitu para penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.839.500,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah), dikarenakan gugatan para penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat dinyatakan ditolak oleh hakim. Dan tanah yang diperebutkan oleh para penggugat tidak dapat diambil alih hak

miliknya yang padahal tanah itu mulanya adalah tanah milik orangtua si penggugat.

3. Rahmad Hendra (2011) tentang Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah Dalam Kaitan Dengan Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan. Rumusan masalah yang diangkat sebagai berikut:

- a. Bagaimana kekuatan dan kepastian hukum sertifikat hak milik tanah dalam kaitan dengan adanya pembatalan sertifikat tanah oleh pengadilan?

Kekuatan sertifikat hak milik pada dasarnya merupakan alat bukti terkuat. Namun demikian dalam hukum acara perdata berlaku sistem pembuktian formal yang artinya jika ada pihak yang mengajukan suatu dalil maka ia wajib membuktikannya. Jika bukti yang diajukan walaupun bukan berbentuk sertifikat tetapi berbentuk akta otentik juga yang misalnya lebih dahulu dibuat, maka berdasarkan keyakinan hakim, sertifikat hak-hak milik dapat dikalahkan. Selain itu jika ternyata dalam proses pendaftaran tanah sehingga menghasilkan sebuah sertifikat terdapat cacat dalam prosesnya maka sertifikat dapat dibatalkan. Jadi, kekuatan bukti sertifikat sebagai jaminan kepastian atas hak milik tanah tergantung sejauh mana pihak lain mampu membuktikan atas dasar dalil yang diajukan. Kekuatan sebuah sertifikat tidak bersifat mutlak.

Hal yang membedakan penelitian yang akan penulis lakukan dengan penelitian terdahulu adalah terkait obyek penelitian, dimana pada penelitian terdahulu objek penelitiannya adalah sengketa tanah antara warga masyarakat

dengan sesama warga masyarakat dan warga masyarakat dengan pemerintah, Sedangkan objek yang akan penulis teliti adalah sengketa tanah antara warga masyarakat dengan badan hukum. Kemudian terkait dengan permasalahan yang diangkat oleh peneliti terdahulu, dimana yang pertama terkait dengan konflik sengketa kepemilikan hak atas tanah serta upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah. Selanjutnya pada penelitian yang kedua terkait dengan kedudukan hakim yang menggunakan dasar-dasar hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah waris dan akibat hukum atas sengketa tanah yang sudah diputuskan oleh hakim terhadap para pihak yang bersengketa. Kemudian yang ketiga terkait dengan kekuatan dan kepastian hukum sertifikat hak milik tanah dalam kaitan dengan adanya pembatalan sertifikat tanah oleh pengadilan. Selanjutnya penulis sendiri mengangkat terkait tinjauan yuridis terhadap putusan Pengadilan Negeri Raba Bima mengenai penyelesaian sengketa tanah masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima pada tetapan perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.Rbi dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang kalah dalam penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima pada putusan Pengadilan Negeri Raba Bima pada tetapan perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.Rbi.

Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang sengketa tanah dengan melakukan kajian terhadap hukum positif yang berlaku di Indonesia serta Doktrin-doktrin hukum.

## BAB II

### TINJAUN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Tanah

##### 1. Definisi Tanah

Referensi Kamus Besar Indonesia yang diedarkan oleh Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan atau lapisan atas bumi.<sup>14</sup>

Tanah adalah lapisan bumi yang paling luar, yang dalam penggunaannya meliputi bagian bawah dari tubuh *terrestrial* dan ruang atas, dengan batasan pasal 4 UUPA No. 5 tahun 1960, yakni: Hanya diperlukan untuk manfaat yang secara langsung diidentifikasi dengan tujuan penggunaan properti, dalam batas yang ditentukan sesuai dengan UUPA No. 5 tahun 1960 dan pedoman hukum positif yang lebih tinggi.<sup>15</sup>

Pengertian tanah menurut *agronomi topografi*, tanah adalah lapisan atas permukaan bumi yang digunakan sebagai perkembangan pemenuhan kebutuhan hidup manusia seperti bertani, berkebun dan beternak itu disebut tanah garapan, tanah pertanian dan tanah peternakan, sedangkan yang digunakan untuk membangun bangunan disebut tanah bangunan.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Mohammad Hatta. *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta, 2005, Hlm. 24

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta, 2008. Hlm, 262

<sup>16</sup> Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*. Cv Bina Usaha. Yogyakarta. 1980, Hlm 91

Tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam sebagai *social asset* dan *capital asset* maka keduanya merupakan satu kesatuan, dimana di atasnya terdapat manusia sebagai penghuninya dan kandungan sumber kekayaan alam di dalamnya.<sup>17</sup>

## 2. Definisi Hak atas Tanah

Hak atas tanah atau kebebasan atas tanah adalah hak khusus yang diberikan kepada seseorang dengan kemampuan untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah semaksimal mungkin. Keistimewaan hak atas tanah adalah hak yang unik dan terkait dengan kebebasan untuk menggunakan tanah sesuai dengan keinginan para kelompok maupun individu yang memiliki hak atas tanah tersebut.<sup>18</sup>

Tentang hak atas tanah tertera pada ketentuan pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), maka beberapa hak *teritorial* dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu:

- a. Kebebasan permanen atas tanah, khususnya hak-hak istimewa atas tanah, yang tetap ada selama UUPA pada prinsipnya masih berlaku. Jenis-jenis kebebasan atas tanah adalah hak milik yakni kebebasan untuk

---

<sup>17</sup> Sosial Asset Versus Capital Asset”, <https://aventsaur.wordpress.com>, diakses pada tanggal 9 Januari 2022

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta. Djambatan, 2003, Hal. 330

mempergunakan tanah semaksimal mungkin, hak guna bangunan, hak menyewakan bangunan, hak membuka lahan, dan hak memungut kekayaan hutan.

- b. Kebebasan tanah yang ditentukan secara hukum, yaitu hak-hak khusus atas tanah yang akan diciptakan kemudian hari, akan tetap diatur dengan Undang-Undang. Kebebasan tanah dalam arti pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak membatasi, oleh karena itu, selain *ground clearance* berdasarkan UUPA, peraturan baru tentang hak milik yang secara tegas diatur oleh undang-undang dapat terjadi di masa mendatang.
- c. Hak atas tanah tidak tetap, khususnya hak atas tanah sementara, akan segera dihapuskan karena mengandung paksaan serta tidak sesuai dengan semangat dan standar UUPA. Jenis pembebasan tanah yang bersifat sementara adalah retribusi (pungutan atas tanah), hak bagi hasil komersial (perjanjian pembagian komoditi), dan sewa tanah pertanian.<sup>19</sup>

### 3. Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah

Penguasaan atas tanah dapat digunakan baik dalam arti fisik maupun hukum. Penguasaan tanah berdasarkan pada hukum, itu sangat tergantung pada kebebasan yang dijamin oleh hukum dan pada umumnya memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk benar-benar menguasai tanah yang dikuasainya. Namun pada kenyataannya didalam lingkungan masyarakat, banyak terjadi kasus sewa menyewa tanah atau bahkan dijadikan jaminan

---

<sup>19</sup> Chulaemi Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah Dan Peminahannya*, Universitas Diponegoro, Semarang 1993, Hal. 81

untuk meminjam uang, yang kemudian secara tidak langsung memberikan hak kepada orang lain untuk mengelola serta mengontrol tanah yang sudah disewakan atau dijadikan jaminan pinjaman, kemudian kontrol tersebut dilakukan oleh orang lain. Misalnya, tanah yang disewakan di tempat lain dan orang yang sebenarnya menguasai tanah itu merasa dirugikan karena orang yang diberikan hak untuk menyewa tersebut tidak dapat mengelola serta mengontrol tanah tersebut dengan baik. Dalam situasi ini, pemilik memiliki hak untuk meminta kembali kekuasaan atas harta miliknya karena memiliki hak penguasaan yang sah. Selanjutnya diakui pula bahwa penguasaan hukum atas tanah tidak memberikan kesempatan untuk benar-benar menguasai tanah yang bersangkutan, misalnya pemberi pinjaman yang mempunyai kepentingan jaminan atas tanah mempunyai kebebasan menguasai secara hukum atas tanah yang dijadikan jaminan, namun tidak memiliki hak untuk mengelola atau mengontrol tanah tersebut secara langsung karena pemberi pinjaman hanya memiliki hak untuk menguasai secara hukum tapi tidak untuk dikelola ataupun dikontrol secara langsung.<sup>20</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sering disebut dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Hak pakai (pasal 41) dan hak lainnya yang diatur dalam UUPA dan pedoman pelaksanaan lainnya. Hak tersebut mengandung kekuasaan dan secara sah diberikan kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bukan

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Bandung: Djambatan, 1999), hal. 23

miliknya, khususnya tanah negara atau tanah lain yang diklaim untuk jangka waktu tertentu dan untuk tujuan tertentu. Hak menguasai tanah pada dasarnya merupakan hak milik negara untuk menggunakan tanah dengan kekuasaan tertentu, namun harus diperuntukkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

#### 4. Tanah Sebagai Titik Pertiakian

Negara Indonesia berdasarkan atas hukum, tidak berdasarkan kekuasaan, oleh karena itu diharapkan segala tindakan dan perbuatan harus berdasarkan atas hukum. Masalah hubungan hukum dan masyarakat sekarang ini mulai banyak dibicarakan di dalam masyarakat, karena hukum merupakan salah satu kebutuhan dalam kehidupan sosial dimanapun manusia berada di dunia ini.

Kaitannya dengan tanah adalah manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.<sup>21</sup> Nilai ekonomis, nilai sosial dan nilai budaya yang dimiliki tanah menjadikan tanah sebagai sumber kehidupan ekonomi manusia.<sup>22</sup>

Hal ini tidak terlepas dari adanya fungsi ganda terhadap tanah, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*, sehingga kehidupan manusia tidak dapat

---

<sup>21</sup> Ari Saputra, Muhammad I, (2013). Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria Di Indonesia, Yuridika: Vol.28 (No.2), pp.188- 216, p.189. Hlm. 19

<sup>22</sup> Asikin, Z. (2014). Penyelesaian Konflik Pertanahan Pada Kawasan Pariwisata Lombok (Studi Kasus Tanah Terlantar Di Gili Trawangan Lombok), Jurnal Dinamika Hukum, Vol.14 (No 2), pp.239-249, p.240. Hlm. 10

dipisahkan dari tanah.<sup>23</sup> Kebutuhan akan tanah dewasa ini dengan bertambahnya jumlah penduduk, mengakibatkan terbatasnya jumlah tanah untuk dijadikan sebagai sumber penghasilan dan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah.<sup>24</sup>

Dalam pemenuhan kebutuhan tanah, seringkali terdapat permasalahan-permasalahan yang berorientasi pada terciptanya kepastian hukum tentang letak dan luas tanah, jenis hak atas tanah serta besarnya uang ganti kerugian.<sup>25</sup> Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk, maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi semakin tinggi pula. Dalam perkembangannya, kebutuhan terhadap tanah telah memunculkan berbagai konflik/sengketa, baik antar perorangan maupun suatu kelompok.

Dari berbagai masalah atau konflik agraria (pertanahan) yang muncul, serangkaian faktor perselisihan cenderung perlu untuk diperhatikan, adapun beberapa faktor penyebab sengketa atau perselisihan tanah sebagai berikut<sup>26</sup>:

- a. Pertama adalah perselisihan atau konflik dalam perebutan hak milik pertanahan, masalah atau perebutan pertanahan ini sebenarnya bukan masalah kelangkaan kepemilikan tanah, melainkan adanya perampasan

---

<sup>23</sup> Permatasari, Elfira., Adjie, Habib., & Djanggih, Hardianto. (2018). Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan, *Jurnal Varia Justicia*, Vol.4 (No.1).pp, 1-9,. Hlm 9

<sup>24</sup> Hidayat, Rozi A. (2016). Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan, *Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol.4 (No. 2), pp, 82- 95, p.83. Hlm. 32

<sup>25</sup> Djanggih, Hardianto dan Salle, (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Research Law Journal*, Vol.12 (No.2),pp, 165-172, p.166. Hlm. 15

<sup>26</sup> Layyin Mahfiana, (2013), Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo, Diakses pada 9 Januari 2022. Melalui jurnal [iainponorogo.ac.id](http://iainponorogo.ac.id). Hlm. 18

hak atas tanah yang dimiliki oleh individu atau kelompok yang sudah memiliki dasar hukum yang kuat di rampas oleh orang atau kelompok yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut tanpa dasar hukum yang kuat, sehingga dapat menciptakan kericuhan dan kegaduhan dalam lingkungan masyarakat. Ruang gerak dalam pengendalian pertanahan yang selama ini dikuasai oleh pemerintah, membuat masyarakat secara individu maupun kelompok ikut serta ingin memiliki hak atas sebidang tanah yang ada di NKRI.

- b. Kedua adalah perselisihan atau konflik muncul sehubungan dengan adanya paksaan terhadap objek tertentu. Pemaksaan untuk menentukan aset tertentu telah menimbulkan sengketa pertanahan. Di kawasan pertanian, khususnya di sub kawasan perkebunan, konflik pertanahan sering muncul karena tidak adanya kepastian hukum mengenai perlindungan aset yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan ekonomi masyarakat.
- c. Ketiga adalah perselisihan atau konflik muncul sehubungan dengan waktu yang tidak pasti. Perselisihan atau konflik pertanahan muncul ketika petani tidak memiliki kaitan dengan komponen kekuasaan yang ada di atasnya. Jika petani tidak memiliki koalisi dimana pun, posisi mereka akan lemah. Seringkali, perselisihan atau konfrontasi dapat dibungkam dengan kekuasaan yang bertujuan untuk dapat mencegah agar tidak menjadi masalah besar. Situasi saat ini jelas sangat menyulitkan

petani karena mimpi-mimpi yang diharapkan petani telah hancur, tidak mungkin petani berkoordinasi secara utuh untuk memperjuangkan keinginannya dan memperkuat posisi tawarnya.<sup>27</sup>

## 5. Pedoman Peraturan Tentang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam pasal 16 UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak pembukaan lahan dan hak memungut hasil hutan, serta hak sementara lainnya yang diatur dalam Pasal 53 UU No. 5 tahun 1960, yaitu hak tanggungan, hak niaga distribusi penjualan, hak angkut dan hak sewa atas tanah pertanian. Berikut ini adalah pengertian hak atas tanah yang diatur dalam UUPA:

### a. Definisi Hak Milik

Hak milik yakni hak turun-temurun yang lebih kuat dan lebih ditegakkan yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA (fungsi sosial), hak milik dapat dialihkan dan dipindah tangankan (Pasal 20 UUPA). Dalam UUPA, kepunyaan tanah diatur dalam pasal 20 sampai dengan 27 UUPA.

### b. Definisi Hak Guna Usaha

Hak guna usaha yakni hak untuk menjalankan operasi pertanian, perikanan dan peternakan dalam jangka waktu tertentu langsung di

---

<sup>27</sup> Endang Suhendar, Yohana Budi Yunarni, Petani dan Konflik Agraria, Yayasan Akatiga, Bandung 1998, Hlm, 178-179

bawah kendali negara. Hak guna usaha diatur dalam pasal 28-34 UUPA Jo. Pasal 2-18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

c. Definisi Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan yakni hak mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah pihak ketiga paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun (pasal 35 UUPA). Hak guna bangunan diatur dalam pasal 35-40 UUPA jo. Pasal 19-38 PP nomor 40 tahun 1996.

d. Definisi Hak Pakai

Hak pakai yakni hak untuk menggunakan tanah yang langsung dikuasai negara atau milik orang lain dan/atau memperoleh penghasilan untuk waktu yang tidak ditentukan (Pasal 41 UUPA).

e. Definisi Hak Sewa

Hak sewa yakni hak menggunakan barang milik orang lain untuk keperluan konstruksi dengan membayar sewa kepada pemiliknya (pasal 44 UUPA).

f. Definisi Hak Pembukaan Lahan Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak pembukaan lahan dan memungut hasil hutan yakni Hukum adat yang berkaitan dengan adanya hak milik. Hak untuk membuka lahan dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia yang diatur dengan peraturan pemerintah (Pasal 46 UUPA).

g. Hak Yang Tidak Tetap

Hak yang tidak tetap yakni Hak atas tanah diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak atas tanah yang tidak tetap merupakan hak yang sangat merugikan pemilik dan pengelola tanah yang dikompromikan. Di bawah ini adalah perbedaan hak atas tanah yang dibatasi waktunya: *Hipotek* adalah hak untuk menjaminkan tanah pertanian. Jual beli *hipotek* adalah pemindahan suatu barang dari pemiliknya kepada pihak lain dengan membayarkan sejumlah uang kepada pemilik barang tersebut dengan kesepakatan bahwa barang tersebut dikembalikan sehingga hak tersebut dihilangkan dari hukum pertanahan atau hukum pertanahan nasional.

h. Hak atas Tanah Ulayat ( Hak Masyarakat Adat)

Pemikiran hukum sebagai rekayasa sosial, menjadikan hukum nasional bersifat *monolit komprehensif* dalam pengaturan manusia sehingga hukum adat menjadi terdesak dan termarginalisasikan dalam ranah kehidupannya.<sup>28</sup> Hak atas tanah ulayat merupakan hak masyarakat hukum adat di Indonesia. Hukum agraria sendiri di Indonesia didasarkan pada hukum adat yang menjadi ciri strategi pembangunan hukum agraria nasional.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Rena Aminwara, Nasri, Fitriani Amalia, dkk. (2021). *Konstruksi Hukum Adat Dalam Menentukan Kecakapan Hukum (Studi Di Masyarakat Adat Dusun Sade Lombok Tengah)*. Media Keadilan Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 12. No. 1. Hlm. 205

<sup>29</sup> Yulias Erwin, Khudzaifah Dimiyati dan Absori Absori. (2019). *Conflict and Settlement of Paer's Customary Land Tenure in Central Lombok Indonesia*. our of Adv Research in Dynamical & Control Systems, (2019), Vol.11, No.08-Special Issue on Social Sciences. Hlm. 1328

## B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Definisi Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari tanah yang akan didaftar. Dengan demikian, pendaftaran tanah merupakan proses administrasi kewenangan kantor pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah. Artinya, pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah terlantar juga tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah.<sup>30</sup>

Pengertian pendaftaran tanah secara yuridis tercantum pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal (1) Ayat (1) yang menegaskan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai

---

<sup>30</sup> Marlia Ardiani, (2018), *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi*. Forum Kajian Hukum Dan Sosial Masyarakat. Vol 18. No. 1. Hlm. 65

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”

## 2. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

- a. Pasal 19 UUPA, Pasal 19 ini ditujukan kepada Pemerintah, sedangkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA;
- b. UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun dan PP No. 4/1988 tentang Rumah Susun;
- c. UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya;
- d. Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Peraturan Pemerintah No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini sebagai tindak lanjut dari amanat Pasal 19 UUPA yang telah diganti dengan PP 24/1997;
- f. PP No. 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan Permendagri 6/1977 tentang Tatacara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik;
- g. PP No. 40/1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai. Dalam hal ini ditegaskan bahwa Hak Pakai juga wajib didaftarkan;
- h. PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;

- i. Keppres No. 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional;
  - j. Peraturan Menteri Negara/KBPN No. 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
  - k. Peraturan Menteri Negara/KBPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Adat. Dalam ketentuan ini hak ulayat juga wajib didaftarkan.
3. Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- a. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik
- Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:
- 1) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>31</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

---

<sup>31</sup> Lihat, Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## 2) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadis. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.<sup>32</sup>

## 3) Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.<sup>33</sup>

## 4) Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

---

<sup>32</sup> Lihat, Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>33</sup> Lihat, Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.<sup>34</sup>

5) Pembuatan Daftar tanah

Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.<sup>35</sup>

6) Pembuatan Surat Ukur

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.<sup>36</sup>

7) Pembuktian hak baru

8) Pembuktian hak lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai

---

<sup>34</sup> Lihat, Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>35</sup> Lihat, Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>36</sup> Lihat, Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>37</sup>

9) Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.<sup>38</sup>

10) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan.<sup>39</sup>

11) Pembukuan hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah

---

<sup>37</sup> Lihat, Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>38</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010, hal 180.

<sup>39</sup> Mikha Ch. Kaunang. (2016). Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jurnal Hukum. Lex Crimen Vol. V. No. 4. Hlm. 71

yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.<sup>40</sup>

b. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

1) Adanya suatu rencana kerja

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).<sup>41</sup>

2) Pembentukan Panitia Ajudikasi

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.<sup>42</sup>

3) Peraturan peta dasar pendaftaran

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik

---

<sup>40</sup> Loc., Cit. Hlm 71

<sup>41</sup> Lihat, Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>42</sup> Lihat, Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik titik dasar teknik nasional.<sup>43</sup>

4) Penetapan badan bidang-bidang tanah

Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tanda-tanda batas termasuk termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.<sup>44</sup>

5) Pembuatan peta dasar pendaftaran

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.<sup>45</sup>

6) Pembuatan daftar tanah

Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Op., Cit. Hlm. 71

<sup>44</sup> Loc., Cit. Hlm. 71

<sup>45</sup> Loc., Cit. Hlm. 71

<sup>46</sup> Loc., Cit. Hlm. 71

7) Pembuatan surat ukur

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.<sup>47</sup>

8) Pengumpulan dan penelitian data yuridis

Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>48</sup>

9) Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> K. Wantjik, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal 60.

<sup>48</sup> Lihat, Pasal 26 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>49</sup> Op., Cit. Hlm. 72

10) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.<sup>50</sup>

11) Pembukuan hak

Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.<sup>51</sup>

12) Penerbitan sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah

---

<sup>50</sup> Loc., Cit. Hlm. 72

<sup>51</sup> Loc., Cit. Hlm 72

terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>52</sup>

#### 4. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

##### a. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan Pasal 2 PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan:

- 1) Asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;<sup>53</sup>
- 2) Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum;<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya Cv, Bandung, 1984, hal 57

<sup>53</sup> Sumarjah, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Universitas Lampung. Bandar Lampung. 2010. Hal. 42

<sup>54</sup> Loc., Cit. Hal 42

- 3) Asas terjangkau, dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah;<sup>55</sup>
- 4) Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data 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 diberlakukan pula asas terbuka;<sup>56</sup>
- 5) Asas terbuka, dimaksudkan data pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan dapat diakses oleh masyarakat yang berkepentingan menurut ketentuan yang berlaku.<sup>57</sup>

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka

---

<sup>55</sup> Loc., Cit. Hal 42

<sup>56</sup> Loc., Cit. Hlm. 42

<sup>57</sup> Loc., Cit. Hlm 43

menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (*suatu "rechts kadaster" atau "legal cadastre"*). Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 adalah:

- 1) memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.<sup>58</sup>

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing- masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>59</sup>

- 2) menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai

---

<sup>58</sup> Op., Cit. Hlm. 43

<sup>59</sup> Loc., Cit. Hlm. 43

bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.<sup>60</sup>

- 3) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.<sup>61</sup>



---

<sup>60</sup> Loc., Cit. Hlm. 43

<sup>61</sup> Op., Cit. Hlm. 44

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penulis menggunakan metode pendekatan normatif, disebut juga hukum doktrinal. Pada penelitian ini, acap kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>62</sup> Penelitian hukum normatif ini merupakan penegakan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, peraturan perundang-undangan, tulisan-tulisan tentang hukum dan peraturan-peraturan lainnya) yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima (No.14/Pdt.G/2021/PN.Rbi), oleh Pengadilan Negeri Raba Bima.

#### **B. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan berikut digunakan untuk menjawab pertanyaan dalam penelitian ini<sup>63</sup>:

1. Pendekatan perundang-undangan merupakan kajian terhadap bahan pustaka dan peraturan perundang-undangan serta berbagai norma hukum berdasarkan ketentuan yang berkaitan dengan ketetapan hakim No.14/Pdt.G/2021/PN.Rbi.

---

<sup>62</sup> Najib Viki Ainun, TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS (Studi Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2018/PNDmk), Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2019. Hal. 21

<sup>63</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1981

Tentang sengketa tanah antara masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima.

2. Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang menyimpang dari pandangan dan ajaran yang dikembangkan oleh hukum. Dengan mempelajari konsep dan doktrin hukum, diharapkan dapat diperoleh ringkasan informasi yang relevan terkait Putusan No. 14/Pdt.G/2021/PN.Rbi. Tentang sengketa tanah antara masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima.
3. Pendekatan kasus yakni, Pendekatan yang digunakan saat menganalisis format Keputusan No.14/Pdt.G/2021/PN.Rbi. Sengketa tanah antara masyarakat Desa Madawau dengan Yayasan Islam Bima.

### **C. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum**

Sehubungan dengan permasalahan dan pendekatan yang digunakan, penelitian ini menggunakan sumber data kepustakaan. Jenis datanya adalah data sekunder yakni data yang diperoleh dari bahan pustaka yang dikumpulkan dari berbagai bahan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti:

1. Bahan Hukum Primer

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian dan juga berupa putusan yang dijadikan studi kasus oleh penulis, yaitu sebagai berikut:

- a. Pancasila
- b. Undang-Undang Dasar 1945
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- d. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- e. Putusan Hakim No. 14/Pdt.G/2021/PN. Rbi
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g. UU Nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi pemerintah
- h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, berupa literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan pendukung lain yang berkaitan dengan pokok-pokok rumusan masalah, memberikan kejelasan informasi terhadap apa yang terkandung, dalam penjelasan bahan hukum primer dan sekunder, bukan apa yang ada dalam kajian bahan hukum, tetapi dapat digunakan sebagai bahan analisis penerapan kebijakan hukum di lapangan, seperti kamus, ensiklopedia, majalah, artikel di

internet dan bahan lain yang bersifat ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.<sup>64</sup>

#### **D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

1. Studi Literatur

Studi literatur adalah studi tentang informasi tertulis tentang hukum yang berasal dari berbagai sumber dan banyak digunakan serta diperlukan dalam penelitian hukum normatif. Penelusuran literatur dilakukan untuk mendapatkan data sekunder. Artinya, penulis melakukan serangkaian penelusuran dokumenter dengan membaca dan mengutip literatur serta mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang dibahas.

2. Studi Dokumentasi

Pencarian dokumen adalah pencarian informasi tertulis tentang suatu undang-undang yang tidak terbuka untuk umum tetapi dapat diketahui oleh pihak tertentu. Penelusuran dokumen dilakukan dengan meninjau putusan pengadilan negeri.

#### **E. Analisis Bahan Hukum**

Adapun cara pengelolaan bahan hukum dalam penelitian ini adalah melalui analisis Kualitatif. Analisis Kualitatif adalah analisis bahan hukum yang dilakukan dengan cara memahami, menyusun bahan hukum sehingga ditemukan gambaran masalah yang diteliti dengan menggunakan penjelasan

---

<sup>64</sup> Amirudin Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, hal. 30

deduktif. Penjelasan deduktif adalah penjelasan dari umum ke khusus dengan mendeskripsikan bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian sehingga dapat ditarik kesimpulan tentang masalah utama yang diteliti.<sup>65</sup>

#### F. Jadwal Penelitian

Berikut jadwal penelitian dari tahap persiapan sampai tahap penyusunan laporan yang disusun peneliti disajikan dalam tabel di bawah ini:

NO	KEGIATAN	BULAN				
		2021	2021	2021	2022	2022
		OKT	NOV	DES	JAN	FEB
1	Tahap Persiapan Penelitian					
	a. Penyusunan dan Pengajuan Judul					
	b. Pengajuan Proposal					
	c. Perizinan Penelitian					
2	Tahap Pelaksanaan					
	a. Pengumpulan Data					
	b. Analisis Data					
3	Tahap Penyusunan Laporan					

<sup>65</sup> Rina Hayati, *Pengertian Penelitian Deduktif, Ciri, Metode, dan Contohnya*, diakses dari <https://penelitianilmiah.com>, pada tanggal 9 Januari 2022, pukul 9. 37