

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat di perlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kebutuhannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.<sup>1</sup> Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang menentukan bahwa :

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut pemerintah menentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan singkatan resminya UUPA. Tujuan pembentukan Undang-Undang tersebut berdasarkan Penjelasan Umum, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.

---

<sup>1</sup> Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kusus Pertanahan, Pertama*, Gramedia, Jakarta, 2012, hlm.4.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.

Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>2</sup>

Salah satu tujuan pembentukan UUPA tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah yaitu dengan melakukan Pendaftaran Tanah. Selanjutnya dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang tujuan Pendaftaran Tanah. Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah terdapat dalam Pasal 3 huruf a yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Ketentuan tentang Pendaftaran Tanah di atur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah.

Kepastian hukum yang di maksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA adalah meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau subjek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas batas tanah, panjang dan lebar tanah atau objek hak atas tanah.<sup>3</sup>

Selanjutnya ketentuan pengertian Pendaftaran Tanah juga di atur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>2</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pertama, Kencana, Jakarta, 2012, hlm.277.

<sup>3</sup>Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Pertama, Alumni, Bandung, 1983, hlm.20.

Salah satu kegiatan Pendaftaran Tanah adalah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

- (1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan di alihkan kepada pihak lain.

Hak Milik sebagai salah satu hak atas tanah wajib didaftarkan, pemegang Hak Milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya demikian pula peralihan haknya untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini di atur dalam Pasal 23 UUPA yaitu yang menentukan bahwa:

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai terjadinya peralihan, pembebasan dan hapusnya Hak Milik serta sahnyanya peralihan hak tersebut.

Jadi berdasarkan Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan baik perolehan untuk pertama kali maupun karena peralihan, penghapusan dan pembebanan hak untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak. Sesuai dengan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah,<sup>4</sup> menentukan bahwa:

---

<sup>4</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005, Hal 471-472.

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Dari ketentuan tersebut dipahami bahwa pendaftaran tanah ditunjukan kepada pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah.<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah merupakan produk hukum pemerintah untuk dapat melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA. Dengan adanya peraturan tersebut, diharapkan pendaftaran tanah segera dapat dilaksanakan demi terciptanya kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah antara pemilik hak atas tanah.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 yaitu sebagai berikut :

- (1)“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”
- (2)”Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia.

Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya

---

<sup>5</sup>R soehadi, *Penyelesaian Sengketa tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Usana Offset Printing, Surabaya, hlm, 53.

tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.<sup>6</sup>

Terkuat artinya hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar.<sup>7</sup> selain itu juga terkuat menunjukkan jangka waktu hak milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan hak guna usaha atau hak guna bangunan, yang jangka waktunya tertentu, hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak yang artinya hak milik juga hak yang kuat, karena terdaftar dan yang empunya diberi tanda bukti hak. Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Dalam bukunya Edy Ruchyat, Hak milik dapat terjadi karena :

#### 1. Menurut Hukum Adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan). Artinya, pembukaan tanah (hutan) tersebut dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui sistem penggarapan, yaitu matok sirah, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan atau terjadi karena timbulnya “lidah tanah” (*aanslibbing*). Lidah tanah adalah tanah yang timbul/muncul karena terbloknya arus sungai atau tanah di pinggir pantai, biasanya terjadi dari lumpur yang makin lama makin tinggi dan mengeras. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatas. Hak milik tersebut dapat

---

<sup>6</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 61

<sup>7</sup>Ibid, hal 67-68.

didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk mendapatkan sertifikat hak miliknya.

## 2. Penetapan Pemerintah

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Tanah yang diberikan dengan hak milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai, hak milik ini merupakan pemberian hak baru.

## 3. Pemberian Hak Milik Atas Negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati Walikota kepala Daerah ke kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

## 4. Pemberian Hak Milik Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat menunjukkan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya

hingga tanahnya menjadi tanah Negara sesudah itu dimohon (kembali) dengan hak milik.<sup>8</sup>

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.

Hak milik terjadi karena penetapan pemerintah, karena undang-undang. Dengan terjadinya hak milik itu, maka timbullah hubungan antara subjek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat, dan ciri-cirinya yang telah diuraikan dalam Peraturan Pemerintah, tanah yang sebelumnya itu berstatus tanah negara atau tanah hak lain.

Namun demikian, diberbagai daerah khususnya di daerah yang sedang berkembang kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya masih sangat kurang. Sebagaimana masyarakat tidak mengetahui bagaimana pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Ada juga masyarakat yang mengetahui pentingnya pendaftaran tanah akan tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti bagaimana prosedur pendaftaran tanah terhadap tanah yang dikuasainya itu.

---

<sup>8</sup>Edy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Alumni, Bandung, Hal. 47-51

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk menelaah lebih lanjut tentang pendaftaran tanah hak milik yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran suatu penelitian dengan judul “ **Pelaksanaan Pendaftaran Atas Tanah Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Di Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**”

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pemukiman Di Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Pemerintah Noomor 24 Tahun 1997?
2. Apa Saja Yang Menjadi Faktor Penghambat Dan Faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pemukiman Di Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

**C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

**1) Tujuan**

Suatu penelitian diawali dengan adanya rasa ingin tau yang sangat mendalam terhadap suatu gejala yang sedang terjadi. Sehingga berawal dari rasa keingintahuan itu dapat dirumuskan suatu masalah dan menemukan pengetahuan yang lebih mendalam tentang gejala yang terjadi serta manfaat apa yang akan



diperoleh dari sebuah penelitian baik untuk penulis pribadi maupun untuk orang lain. Adapun tujuan penelitian yang hendak penulis capai yaitu:

1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pemukiman Di Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukitraya Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Faktor Penghambat Dan Faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pemukiman Di Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukitraya Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

## **2) Manfaat Penelitian**

Dengan dilakukannya penelitian ini tentu akan memberikan pengetahuan baru dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, sehingga penulis berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat bagi :

1. Penulis sendiri untuk mengetahui lebih mendalam pengetahuan tentang gejala yang ada didalam penelitian penulis. Selain itu juga, penelitian ini dapat dijadikan sebagai proses pembelajaran untuk lebih mendalami materi-materi perkuliahan khususnya didalam bidang hak milik atas tanah.
2. Para peneliti selanjutnya, guna sebagai referensi apabila karakteristik dari penelitiannya tidak jauh berbeda, sehingga dapat menjadi rujukan dan memberikan sedikit gambaran terhadap permasalahan yang sedang terjadi.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Pada tanggal 24 September 1960 di sahkan Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak di undangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55 dan Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118.

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dan rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat indonesia, yang menjadi salah satu tujuan di undangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan – ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Definisi pendaftaran tanah dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

“Soedikni Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas yaitu:”

#### *1. Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaann pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang–undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran

peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pelaksanaan tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan

ekonomi lemah. Pelayanan yang di berikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

#### 4. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Hak atas tanah yang dapat di peroleh:

##### 1) Hak Milik (HM)

Hak Milik atas tanah disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hak Milik atas tanah disebut dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu: “Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”.

- a) Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
- b) Terkuat artinya Hak Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.

- c) Terpenuhi Hartanya 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, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu:

1) Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa Hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka Hak Milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahliwarisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

2) Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, dan lelang.

Subjek Hak Milik atas tanah ditetapkan dalam Pasal 21 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu:

1. Warga negara Indonesia

Orang yang diakui oleh UU sebagai warga negara republik indonesia. Kepada orang ini akan dikasi kartu tanda penduduk, berdasarkan kabupaten atau provinsi tempat ia terdaftar sebagai penduduk/warga. Kepada orang ini akan diberi NIK sebagai nomor identitas.

2. Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Badan hukum yang dapat memiliki tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat memiliki tanah adalah;

- a) bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara),
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran- Negara Tahun 1958 No. 139);
- c) badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d) badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.<sup>9</sup>

Badan Hukum yang dapat memiliki tanah menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan pemberian

---

<sup>9</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat memiliki tanah.

Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, adalah bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Syarat sah terjadinya Hak Tanggungan harus memenuhi tiga unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:

- a. Adanya perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok.

Perjanjian utang piutang antara pemilik tanah sebagai pemberi Hak Tanggungan atau debitur dengan pihak bank sebagai pemegang Hak Tanggungan atau kreditur, yang dapat dibuat dengan akta notariil atau akta dibawah tangan.

- b. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai perjanjian ikutan (perjanjian tambahan)

Penyerahan Hak Milik atas tanah sebagai jaminan utang dari debitur kepada kreditur, yang harus dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

- c. Adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotayang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

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



- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.

Pencabutan hak atas tanah diatur dalam undang-undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di Atasnya. Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 merupakan pelaksanaan Pasal 18 UUPA.

- 2) Karena penyerahan dengan sukarela pemiliknya.

Penyerahan sukarela oleh pemiliknya adalah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dilakukan untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan perusahaan swasta. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang diubah oleh Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- 3) .Karna ditelantarkan.

Tanah terlantar adalah tanah yang tidak digunakan atau diusahakan sesuai dengan sifat, tujuan, dan keadaannya. Tanah terlantar semula diatur dalam Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

- 4) Karna subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

Subjek Hak Milik atas tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA. Orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepas Hak Milik dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya Hak milik tersebut atau hilangnya kewarganegaraan tersebut.

#### **E. Konsep Operasional**

Untuk memberikan arah dan tidak menimbulkan salah pengertian yang berbeda dalam penelitian maupun dalam pembahasannya secara lebih lanjut, maka penulis perlu untuk memberikan batasan judul penelitian sebagai berikut:

Tanah adalah salah satu sumber daya alam utama yang ada di planet bumi serta merupakan kunci keberhasilan makhluk hidup. Tanah adalah lapisan tipis kulit bumi dan terletak paling luar. Tanah merupakan hasil pelapukan atau erosi batuan induk (anorganik) yang bercampur dengan bahan organik. Tanah mengandung partikel batuan atau mineral, bahan organik ( senyawa organik dan organisme ) air dan udara. Mineral merupakan unsur utama tanah. Pada umumnya mineral terbentuk dari padatan anorganik dan mempunyai komposisi homogen.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> <http://www.ngelmu.id/pengertian-tanah-karakteristik/>, yang diakses Kamis 21 September 2017, pukul 07:22 PM

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 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.<sup>11</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah suatu peraturan yang dibuat untuk mengatur perihal tentang pendaftaran tanah yang meliputi hak milik, prosedur pendaftaran tanah, dan langkah-langkah pendaftaran tanah.

Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.<sup>12</sup>

Kecamatan adalah bagian wilayah dari daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh camat.<sup>13</sup>

Bukit Raya adalah Sebuah Kecamatan yang terdapat di Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Indonesia.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup>Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>12</sup>Lihat Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ke II tentang Benda

<sup>13</sup>Lihat pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Air dingin adalah salah satu kelurahan di Kecamatan Bukit Raya, Pekanbaru, Riau, Indonesia. Yang baru pecah dari kelurahan simpang tiga.

Kota Pekanbaru adalah ibu kota dan kota terbesar di provinsi Riau, Indonesia. Kota ini merupakan salah satu sentra ekonomi terbesar di bagian timur Pulau Sumatera, dan termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi. Kota ini berawal dari sebuah pasar (*pekan*) yang didirikan oleh para pedagang Minangkabau di tepi Sungai Siak. Hari jadi kota ini ditetapkan pada tanggal 23 Juni 1784.<sup>15</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis dari penelitian ini adalah penelitian *observational research* dengan cara *survey*. *Observational research* adalah pengumpulan data yang dilakukan penulis dengan cara observasi langsung ke objek penelitian dengan cara *questioner* dan melakukan wawancara dengan pihak terkait. Apabila ditinjau dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif karena penulis ingin menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan atau gejala kelompok tertentu untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>16</sup> Dalam hal ini mengenai Pelaksanaan Pendaftaran atas Tanah Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

---

<sup>14</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Bukit\\_Raya,\\_Pekanbaru](https://id.wikipedia.org/wiki/Bukit_Raya,_Pekanbaru), yang diakses Kamis 21 September 2017, pukul 07:46 PM.

<sup>15</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Pekanbaru](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Pekanbaru). Yang diakses Kamis 21 September 2017, pukul 08:03 PM.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014, hlm. 50.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Alasan penulis memilih Daerah ini sebagai lokasi penelitian adalah :

- a. Penulis mengetahui bahwa di Daerah ini masih terdapat banyak kendala atau permasalahan terhadap Pendaftaran atas Tanah Hak Milik ini, yang mana permasalahan ini terlihat sepele namun sangat penting karna berhubungan dengan hak orang lain, sehingga penulis tertarik meneliti permasalahan di Daerah tersebut.
- b. Penulis ingin mengetahui faktor apa yang menjadi kendala atau penghambat dalam pelaksanaan Pendaftaran atas Tanah Hak Milik yang ada di Daerah Tenayan Raya Kelurahan Sail Kota Pekanbaru.

## 3. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari obyek yang akan diteliti yang mempunyai ciri-ciri dan karakteristik yang sama.<sup>17</sup> Dan yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah Lurah dan Warga setempat. Total dari pihak kelurahan ada 7 orang dan jumlah masyarakat 40.477 orang yang mana terdiri dari laki-laki 16.325 orang dan perempuan 24.152 orang. Terdiri dari 68 RT, 13 RW dan 8.180 KK.

### b. Sampel

---

<sup>17</sup>Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm.172.

Sampel merupakan bagian dari populasi atau wakil dari sekian banyak populasi. Pengambilan sampel dari populasi dilakukan karena jumlah sampel yang sedemikian banyak memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang lebih besar. Oleh karena itu, pengambilan sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan menggunakan metode purposive. Alasan menggunakan metode purposive dalam pengambilan sampel karena populasi yang ada memiliki sifat atau karakteristik yang homogeny jadi penulis secara sengaja mengambil sampel hanya 33 orang masyarakat, 1 orang dari pihak Kelurahan dan 1 orang dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru dari sub populasi sebanyak 40.477 orang masyarakat dan 7 orang anggota kelurahan di daerah tersebut.

**Tabel I.1**

**Populasi dan Sampel**

| No | Responden                       | Populasi     | Sampel   |
|----|---------------------------------|--------------|----------|
| 1. | BPN Kota Pekanbaru              | -            | 1        |
| 2. | Kepala Lurah Air Dingin         | 7 orang      | 1 Orang  |
| 3. | Masyarakat Kelurahan Air Dingin | 40.477 Orang | 33 Orang |

**Sumber data : Tahun 2017**

#### 4. Jenis dan Sumber Data

##### a. Jenis data

Jenis data dari penelitian ini adalah :

1. Data primer yaitu data utama yang diperoleh penulis secara langsung melalui responden dengan menggunakan alat pengumpul data berupa tinjauan pustaka dan wawancara.<sup>18</sup>
  2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti dari literatur yang berkaitan dengan objek penelitian dan dokumen-dokumen yang berisi keterangan mengenai penelitian ini serta dari skripsi sebelumnya yang memiliki objek kajian yang sama dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Semua data tersebut merupakan data yang akan melengkapi data primer.
- b. Sumber data

Data dari penelitian ini penulis dapatkan dari data primer dan data sekunder.

a) Data Primer

Data Primer merupakan data utama yang diperoleh oleh peneliti melalui responden atau sample. Data ini dapat saja berasal dari masyarakat, pegawai instansi pemerintah, pegawai swasta dan dari sumber lainnya, yang terpenting data tersebut harus berhubungan langsung dengan pokok masalah yang dibahas.

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapatkan dari dokumen, internet, dan buku yang sesuai dengan tema penelitian. Data sekunder merupakan data penunjang dari ketentuan Peraturan Pemerintah No.

---

<sup>18</sup>Syafrinaldi, dkk. *Buku Panduan Penulisan Skripsi*, UIR Press, Pekanbaru, 2014, hlm. 16.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengumpulan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang meliputi :

- 1) Bahan hukum primer yang terdiri dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yakni buku-buku yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah atau Hak Milik, hasil penelitian terdahulu, dan jurnal yang berhubungan dengan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier, yakni bahan-bahan hukum lainnya yang ada relevansinya dengan pokok masalah yang memberikan info tentang bahan-bahan hukum primer dan sekunder antara lain kamus, majalah dan internet.

5. Alat Pengumpul data

1) Kuesioner

Kuesioner yaitu alat pengumpul data yang dilakukan dengan cara peneliti membuat daftar pertanyaan secara tertutup atau terbuka kepada responden atau sample. Daftar isi pertanyaan (kuesioner) harus disesuaikan dan mempunyai hubungan erat dengan masalah yang dibahas. Ini dipakai untuk mencari data mengenai pendaftaran atas tanah hak milik yang dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan kepada responden yang mana peneliti telah menyiapkan beberapa pertanyaan sehingga responde tinggal mengisi jawaban dari pertanyaan yang udah disiapkan oleh peneliti.



## 2) Wawancara

Wawancara yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penulisan mengadakan tanya jawab secara langsung kepada siapa yang menjadi responden. Ini dipakai untuk menjangkau data yang berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran atas tanah hak milik di Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Metode ini dipakai untuk mengetahui pendapat mengenai keefektifan, problematika yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran atas tanah hak milik tersebut. Sebelum melakukan wawancara, disusun beberapa pertanyaan pokok tertulis yang berfungsi sebagai pedoman yang bersifat fleksibel dan pertanyaan-pertanyaan berikutnya disusun pada jawaban responden terhadap pertanyaan sebelumnya.

## 3) Analisis Data

Setelah semua data diatas penulis kumpulkan, dilakukan pengelompokan, dilanjutkan dengan penyajian. Data yang dikumpul berdasarkan data hasil wawancara serta dari dokumen-dokumen yang penulis peroleh yang berkaitan dengan objek penelitian di sajikan dalam bentuk uraian-uraian kalimat yang jelas, rinci, dan akurat. Kemudian penulis melakukan pembahasan, dengan memperhatikan berbagai peraturan perundang-undangan juga memperhatikan tulisan-tulisan atau penelitian pihak lainnya serta didukung pendapat kalangan ahli mengenai Pelaksanaan Pendaftaran atas Tanah Hak Milik. Akhirnya penulis menarik kesimpulan dengan cara induktif yaitu

penarikan kesimpulan dari kaidah umum untuk mengetahui kaidah yang khusus dan penarikan kesimpulan dilakukan penulis pada akhir pembahasan dalam penelitian ini.

