

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

Oleh :

Merry Alfrida Br Sitepu¹

Yamin Lubis²

Saidin³

Suprayitno⁴

Magister Kenotariatan - Universitas Sumatera Utara

Alamat: JL. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155).

Korespondensi penulis: merry.tigata73@gmail.com

Abstract. *This research was conducted to find out the legal arrangements for the transfer of land rights through buying and selling according to regulations in force in Indonesia, the legal consequences of the criminal conspiracy of the land mafia and the village head in the process of transferring land rights through buying and selling, and to analyze the impact of the evil conspiracy of the land mafia and the Head The village is in the transition of land/land rights in Rambung Baru Village, Sibolangit District, Deliserdang Regency, Sumatra Province. The type of research used in this study is empirical juridical. The data in this study comes from primary data and secondary data. The primary data was obtained by direct interviews with the people of Rambung Baru Village who had direct experience of cases of transfer of land rights and became victims of irresponsible land mafia elements. The data collection tool used in this research is document study. The method of data analysis carried out by researchers is using qualitative analysis. The results of this study indicate that: (1) The transfer of land rights through buying and selling is regulated in Law Number 5 of 1960 concerning basic regulations on agrarian principles, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration,*

Received January 03, 2024; Revised January 07, 2024; January 13, 2024

*Corresponding author: admin@mediaakademik.com

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Administration Room Number 18 of 2021 Concerning Procedures for Determining Land Rights; (2) The legal consequences of the existence of a dispute or conflict in the case of transferring land rights causes letters or other documents to be null and void and if they cause harm to the parties involved, criminal penalties for forgery and fraud are formulated in Article 378 of the Criminal Code with imprisonment a maximum of four years; (3) The impact of the evil practices of the land mafia starting from the land agent and village head of Rambung Baru who conspired in committing crimes by covering up and manipulating the land buying and selling process to get big profits without thinking about the problems that would arise in the future and the losses experienced by related parties, namely the community who were victims of buying and selling and the PT buying the land, both parties experienced material losses, as well as the legal remedies that the company wanted to take to resolve this problem so that it would not drag on and bring a greater negative impact, namely by carrying out mediation which is offered to the people involved and experiencing losses.

Keywords: *Land Mafia Conspiracy, Transfer of Land Rights, Sale and Purchase.*

Abstrak. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaturan hukum kepemilikan hak atas tanah menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, Legalitas peralihan hak atas tanah di desa Rambung Baru Kecamatan Sibolangit, analisa kasus tanah dalam penguasaan/peralihan tanah/hak atas tanah di desa Rambung Baru Kecamatan Sibolangit-Kabupaten Deliserdang Provinsi Sumatera. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dan Yuridis normatif. Data dalam penelitian ini bersumber dari data primer dan data sekunder. Adapun data primer diperoleh dengan wawancara secara langsung pada masyarakat Desa Rambung Baru yang mengalami langsung kasus peralihan hak atas tanah. Data sekunder adalah kajian pustaka, baik peraturan perundang undangan terkait Agraria, dan lain sebagainya. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Metode analisis data yang dilakukan peneliti adalah menggunakan analisa kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Riwayat lahirnya kepemilikan di atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan

Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah; (2) Legalitas peralihan kepemilikan hak atas tanah di Desa Rambung Baru Kecamatan Sibolangit Kab. Deli Serdang SUMUT sesuai dengan peraturan peralihan Hak atas Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah (3) Analisa kasus Tanah dalam penguasaan/peralihan hak atas tanah di desa Rambung Baru Kecamatan Sibolangit Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera sesuai dengan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah; walaupun dalam faktanya dilapangan terdapat penguasaan Hak atas tanah Tanpa Hak, tetapi dalam hal ini pihak terkait yaitu pihak masyarakat yang menjadi korban jual beli dan pihak PT yang membeli tanah, kedua belah pihak tersebut mengalami kerugian secara materil, serta upaya hukum yang ingin di tempuh oleh pihak perusahaan untuk menyelesaikan permasalahan ini agar tidak berlarut dan membawa dampak negatif yang lebih besar yaitu dengan cara melakukan mediasi yang di tawarkan kepada masyarakat yang terlibat dan mengalami kerugian.

Kata kunci: Penguasaan Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli.

LATAR BELAKANG

Persekongkolan jahat dalam peralihan tanah/hak atas tanah atau istilah dalam masyarakat sering disebut mafia tanah. Mafia tanah adalah sekelompok orang yang melakukan tindakan kejahatan di bidang petanahan secara melawan hukum untuk memperoleh tanah atau hak atas tanah dengan membeli atau tidak harus membelinya namun didapat dengan cara bekerja sama dengan oknum BPN, Oknum penegak Hukum, Notaris/PPAT, Penyandang dana, Pengacara, Lurah/Kepala Desa yang menyimpang dari ketentuan berlaku.¹

Sebagaimana contoh kasus yang terjadi pada putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/Pm Lbp.² Kasus ini berawal dari pengambilan sepihak tanah warga desa Rambung Baru

¹ Petunjuk Teknis Nomor 01/Juknis/D.VII/2018/Tentang Pencegahan Dan Pembarantasan Mafia Tanah

² Salinan putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/Pm Lbp

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

Kecamatan Sibolangit Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara. Pengambilan sepihak dilakukan oleh PT. Nirvana Memorial Nusantara. Dimana perusahaan tersebut akan mengembangkan lahan untuk dijadikan lahan pekuburan mewah bertaraf Internasional. Karena hal tersebut puluhan warga Rambung Baru yang tergabung dalam Aliansi Masyarakat Korban Mafia Tanah membuat laporan ke Ombudsman Provinsi Sumatera Utara terkait dengan Maladministrasi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Deli Serdang terkait dengan sertifikat HGB PT. Nirvana Memorial Nusantara, dimana sertifikat berada di desa Bingkawan namun PT. Nirvana Memorial Nusantara melakukan kegiatan penyerobotan tanah dan melakukan aktivitas pembangunan di Desa Rambung Baru serta laporan Ibu Datten Br Karo-Karo pada tanggal 09 Oktober 2018 di POLDASU atas pengrusakan tanaman miliknya oleh pekerja PT. Nirvana Memorial Nusantara sebagaimana terdapat dalam STPL Nomor: 1107/X/2018/SPKT "III". Tahun 2015 sampai dengan sekarang Kehidupan masyarakat Rambung Baru terancam atas Kehadiran PT. Nirvana Memorial Nusantara dimana tanah masyarakat dirampas dan dirusak. Tak hanya itu Tahun 2020 lima orang masyarakat Rambung Baru digugat oleh PT. Nirvana Memorial Nusantara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Kelima masyarakat yaitu Anita Sitepu, Pendi Sembiring, Elieser Sitepu, Nungkun Gurusinga dan Dalan Ukur. Kelima orang tersebut digugat oleh PT. Nirvana dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Gugatan yang diajukan oleh PT. Nirvana Memorial Nusantara dengan dalil bahwa PT. Nirvana Memorial Nusantara telah melakukan Akta Jual Beli sebanyak 63 buah sebagai dasar terbitnya 63 Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Nirvana Memorial Nusantara atas tanah seluas ± 75 Ha namun ± 20 Ha dari lahan tersebut dikuasai oleh Anita Sitepu, Pendi Sembiring, Elieser Sitepu, Nungkun Gurusinga dan Dalan Ukur. Sementara dalam dalil tergugat, kelima orang Tergugat tersebut telah menguasai lahan yang diklaim oleh PT. Nirvana Memorial Nusantara tersebut sudah puluhan tahun secara turun-temurun (dibuktikan dengan adanya SK Desa dan SK Camat) jauh sebelum PT. Nirvana Memorial Nusantara datang ke Desa Rambung Baru. Namun pada putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/PN Lbp hakim mengabulkan sebagian gugatan dari penggugat (PT. Nirvana Memorial Nusantara, para tergugat merasa kecewa, dan setelah melalui proses peradilan yang panjang dan akhir pada keputusan yang berkekuatan hukum tetap, dan dimenangkan oleh Pihak PT. Nirvana Memorial Nusantara.

Ketika melihat dan memperhatikan yang mejadi pertimbangan di pengadilan, bahwa dari riwayat lahirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut yang menjadi surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Pengusaha PT. Nirvana Memoriam Nusantara merupakan bersumber dari tanah hak milik perorangan selanjutnya peralihan yang terjadi antara pemegang hak milik dengan pemegang Hak Guna Bangunan dan dari riwayat tersebut terlihat secara jelas dan terang semua peralihan hak yang terjadi dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini seorang notaris dan pejabat pembuat akta tanah yang diawali adanya pemberian kuasa dalam pengikatan diri melakukan jual beli sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan sehingga surat-surat bukti yang diajukan Pihak PT. Nirvana Memoriam Nusantara, berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan, Akta Jual Beli dan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli merupakan akta otentik, hal ini juga sesuai dengan keterangan ahli dibawah sumpah bernama Prof. Dr. Budiman Ginting, SH., MH yang menyatakan bahwa AJB dan sertifikat HGB adalah akta otentik, termuat dalam surat bukti P.1.2 s/d P.63.2; sedangkan Akta Jual Beli dalam surat bukti P.1.1 s/d P.63.1: pengikatan diri melakukan jual beli dalam surat bukti yang diberi tanda P.71 s/d P.128, pengecekan sertifikat oleh terlihat dalam surat bukti P.65 s/d P.69-3.³

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder. Pada bagian ini peneliti mendapatkan data yang akurat dan otentik karena dilakukan dengan mengumpulkan sumber data baik data primer dan sekunder, yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian. Teknik pengumpulan data primer dan data sekunder yang digunakan adalah Wawancara Langsung, Studi Dokumentasi. Adapun untuk pengolahan data pada penelitian ini harus sesuai dengan keabsahan data.⁴ Cara kualitatif artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif

³ Salinan putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/Pm Lbp

⁴ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2012, h. 236

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Adapun tahapan-tahapan dalam menganalisis data yaitu *Editing/edit*, *Calssifying*, Verifikasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Terbitnya kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Yang Berlaku Di Indonesia

Menurut Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang Hak Atas Tanah untuk mengalihkan hak kepada pihak lain.⁵

Menurut Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa terdapat tata cara perizinan peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan izin peralihan hak atas tanah
 - a. Permohonan izin Peralihan Hak Atas Tanah diajukan oleh Pemohon kepada pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
 - b. Dalam hal dokumen persyaratan berupa fotokopi maka harus dilegalisir oleh pejabat yang menerbitkan dokumen atau pejabat umum.⁶
 - c. Pengajuan permohonan dapat diajukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian.
 - d. Dalam hal berkas permohonan berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, maka dokumen elektronik dapat diakses melalui sistem elektronik yang terintegrasi.⁷
 - e. Setelah berkas permohonan diterima, petugas yang ditunjuk memeriksa kelengkapan berkas permohonan berdasarkan daftar kelengkapan persyaratan.
 - f. Dalam hal masih terdapat kekurangan persyaratan berkas permohonan maka diberitahukan kepada Pemohon untuk melengkapi.

⁵ Pasal 1 Ayat 18, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

⁶ Pasal 170, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

⁷ Pasal 171, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

- g. Setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap, Pemohon diberikan tanda penerimaan dokumen persyaratan dan surat perintah setor atas biaya penerimaan negara bukan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸

2. Persyaratan Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah

- a. Izin Peralihan Hak Atas Tanah diterbitkan oleh pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya untuk setiap perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan:
 - 1) Hak Milik yang dipunyai oleh badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh Pemerintah;
 - 2) Hak Guna Usaha yang dipunyai badan hukum;
 - 3) Hak Pakai tanah pertanian di atas Tanah Negara; dan/atau
 - 4) Hak Atas Tanah lain yang menurut sifatnya memerlukan izin peralihan hak, dan dicatat pada sertipikat dan buku tanah.
- b. Izin Peralihan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan lagi dalam hal:
 - 1) Pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan KKPR;
 - 2) Pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan penyelenggara perumahan, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis;
 - 3) peralihan hak karena lelang; atau
 - 4) dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, proyek strategis nasional maupun kawasan ekonomi khusus.
- c. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam keputusan pemberian hak serta dicatat dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.⁹

3. Izin Peralihan Hak Atas Tanah diberikan berdasarkan kriteria:

⁸ Pasal 172, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

⁹ Pasal 173, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

- a. calon penerima hak harus berbadan hukum yang bergerak di bidang pertanian, perikanan atau peternakan sesuai dengan hak yang diberikan, untuk peralihan Hak Guna Usaha;
 - b. calon penerima hak mempunyai reputasi yang baik, tidak pernah dikenakan pembatalan hak, tidak pernah terlibat dengan kejahatan korporasi, tidak pernah masuk dalam daftar hitam di bidang perbankan, dan tanahnya tidak pernah termasuk dalam usulan penetapan Tanah Telantar;
 - c. penggunaan tanahnya masih sesuai dengan keputusan pemberian haknya;
 - d. penggunaan dan pemanfaatan tanah masih sesuai dengan peruntukan sebagaimana yang tercantum dalam RTR Wilayah; dan
 - e. calon penerima hak wajib memfasilitasi kebun masyarakat sekitar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perkebunan, apabila pada saat pemberian hak belum melaksanakan kewajiban tersebut.¹⁰
4. Syarat permohonan izin Peralihan Hak Atas Tanah meliputi:
- (1) Mengenai pemohon:
 - a. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
 - b. Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;
 - (2) Mengenai tanahnya:
 - 1) Sertipikat Hak Atas Tanah; dan
 - 2) Dokumen penggunaan dan pemanfaatan tanah;
 - (3) Surat pernyataan yang memuat:
 - 1) Calon penerima hak mempunyai reputasi yang baik;
 - 2) Tidak pernah dikenakan pembatalan hak;
 - 3) Tidak pernah terlibat dengan kejahatan korporasi;
 - 4) Tidak pernah masuk dalam daftar hitam di bidang perbankan; dan

¹⁰ Pasal 174, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

5) Tanahnya tidak pernah termasuk dalam usulan penetapan Tanah Telantar.¹¹

5. Tata Cara Penerbitan Izin Peralihan Hak Atas Tanah.

- (1) Setelah berkas permohonan diterima lengkap dan Pemohon telah melakukan pembayaran biaya penerimaan negara bukan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 172 ayat (3), maka proses permohonan ditindaklanjuti dengan pemeriksaan dan penelitian berkas permohonan.
- (2) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan dan penelitian berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon.¹²
- (3) Dalam hal penerbitan izin Peralihan Hak Atas Tanah merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan maka Kepala Seksi menyiapkan konsep:
 - 1) Surat izin Peralihan Hak Atas Tanah yang dimohon; atau
 - 2) Surat penolakan permohonan, yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.
- (4) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan surat izin Peralihan Hak Atas Tanah atau surat penolakan permohonan berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan.¹³
- (5) Dalam hal penerbitan izin Peralihan Hak Atas Tanah merupakan kewenangan:
 - 1) Kepala Kantor Wilayah, berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah; atau
 - 2) Menteri, berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Menteri dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah.
- (6) Penyampaian berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan surat pengantar Kepala Kantor Pertanahan yang memuat pendapat, pertimbangan dan usulan dapat atau tidaknya permohonan dikabulkan.
- (7) Penyampaian berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian.

¹¹ Pasal 175, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

¹² Pasal 176, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

¹³ Pasal 177, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU
KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA**

- (8) Dalam hal penyampaian dilakukan melalui sistem elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berkas permohonan secara fisik tetap disimpan di Kantor Pertanahan.¹⁴
- (9) Dalam hal surat izin Peralihan Hak Atas Tanah merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (1) huruf a maka Kepala Bidang memeriksa, meneliti dan mengkaji kelengkapan dan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis berkas permohonan yang disampaikan.
- (10) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan, penelitian dan pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon melalui Kantor Pertanahan.
- (11) Setelah melakukan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian kelengkapan dan kebenaran Data Yuridis dan Data Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bidang menyiapkan konsep:
- 1) Surat izin Peralihan Hak Atas Tanah yang dimohon; atau
 - 2) surat penolakan permohonan, yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.
- (12) Kepala Kantor Wilayah menerbitkan surat izin Peralihan Hak Atas Tanah atau surat penolakan permohonan berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan, pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Bidang.¹⁵
- (13) Dalam hal surat izin Peralihan Hak Atas Tanah merupakan kewenangan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (1) huruf b maka Direktur Jenderal memeriksa, meneliti dan mengkaji kelengkapan dan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis berkas permohonan yang disampaikan.
- (14) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan, penelitian dan pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon melalui Kantor Pertanahan dan diinformasikan juga kepada Kepala Kantor Wilayah.

¹⁴ Pasal 178, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

¹⁵ Pasal 179, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

- (15) Setelah melakukan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian kelengkapan dan kebenaran Data Yuridis dan Data Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Direktur Jenderal menyiapkan konsep:
- 1) Surat izin Peralihan Hak Atas Tanah yang dimohon; atau
 - 2) Surat penolakan permohonan, yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.
- (16) Menteri menerbitkan surat izin Peralihan Hak Atas Tanah atau surat penolakan permohonan berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan, pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan Direktur Jenderal.¹⁶
- (17) Surat izin Peralihan Hak Atas Tanah atau surat penolakan permohonan disampaikan kepada Pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya surat izin peralihan atau surat penolakan atas permohonan izin peralihan Hak Atas Tanah pada pihak yang berhak.¹⁷
- (18) Izin peralihan Hak Atas Tanah diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan.

Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir dan Hak Atas Tanah belum dialihkan maka pemegang Hak Atas Tanah mengajukan permohonan izin Peralihan Hak Atas Tanah kembali.¹⁸

Legalitas Peralihan kepemilikan Hak Atas Tanah di desa Rambung Baru Kecamatan Sibolangit Kabupaten Deli serdang Propinsi Sumatera utara

Masyarakat Rambung Baru yang telah melakukan pendaftaran tanah melakukan peralihan kepemilikan Hak atas Tanah melalui transaksi jual beli dengan prosedur sesuai dengan peraturan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.

¹⁶ Pasal 180, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

¹⁷ Pasal 181, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

¹⁸ Pasal 182, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

Surat Perjanjian Jual Beli Tanah adalah surat yang mengatur dan menjamin transaksi jual beli tanah yang dilakukan pemilik tanah dan pembeli tanah. Secara umum, dokumen ini berisi objek tanah yang diperjualbelikan, beserta hak dan kewajiban yang mengikat kedua belah pihak dalam transaksi jual-beli.

Surat Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani di atas meterai oleh dua belah pihak yang melakukan transaksi sebagai bukti transaksi jual-beli tanah dan dicetak dua rangkap. Surat ini dibuat untuk melindungi transaksi jual beli antara pembeli dan penjual. Di mana, bagi pembeli, dokumen ini menjadi jaminan bahwa tanah yang dibeli adalah tanah milik pribadi, bukan tanah sengketa, tanah warisan, maupun tanah wakaf. Sedangkan bagi penjual, surat ini dibuat agar tanah dapat dijual dengan harga yang lebih tinggi dari harga pasar. Selain itu, surat ini juga berguna untuk mengikat pembeli dalam berbagai kesepakatan dan menjamin pembeli untuk membayar tanah yang dibelinya dengan harga yang telah ditetapkan.

Surat Perjanjian Jual Beli Tanah adalah bukti adanya kesepakatan yang mengikat pembeli dan penjual dalam transaksi jual-beli tanah. Dokumen ini juga bisa menjadi alat bukti yang sah di mata hukum, ketika ada salah satu pihak yang melakukan kecurangan dalam transaksi jual-beli tanah.

Selain itu, Surat ini juga memiliki beberapa fungsi seperti:

- a. Acuan batas-batas hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli.
- b. Sarana menciptakan rasa tenang dan aman dalam transaksi jual-beli tanah.
- c. Mencegah perselisihan yang dapat timbul di masa depan dalam transaksi jual-beli tanah.
- d. Referensi dalam menyelesaikan perselisihan antara pihak pembeli dan penjual serta pengaturan sanksi jika ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi.
- e. Alat bukti yang diakui dalam gugatan hukum perdata.

Dalam membuat surat perjanjian jual beli tidak boleh sembarangan, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi sebagai syarat sahnya perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat 4 (empat) syarat sahnya sebuah perjanjian seperti:

- a. **Kesepakatan yang Mengikat**, artinya dalam perjanjian harus ada dua pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah kesepakatan tanpa didasari paksaan. Selain itu, perjanjian juga tidak didasari dengan kekhilafan maupun penipuan.
- b. **Kecukupan Membuat Perjanjian**, artinya pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian telah dinilai mampu secara hukum untuk membuat kesepakatan. Di mana, orang yang tidak memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian adalah anak yang belum dewasa, orang yang berada dalam pengampunan, serta orang yang secara hukum tidak berhak melakukan perjanjian.
- c. **Terdapat Suatu Pokok Persoalan Tertentu**, artinya sebuah perjanjian akan sah jika terdapat objek yang diperjanjikan. Objek di sini adalah tanah.
- d. **Suatu Sebab yang Tidak Terlarang**, artinya sebuah perjanjian tidak dibuat berdasarkan sebab palsu atau sebab yang tidak jelas. Di mana, surat perjanjian juga dinilai tidak sah jika memuat hal yang dilarang oleh undang-undang atau norma kesusilaan.

Surat jual beli tanah bisa dibuat oleh notaris atau di bawah tangan (tanpa pengawasan notaris). Kedua jenis surat tersebut bisa menjadi alat bukti jika terjadi sengketa tanah. Namun, sifat dari surat di bawah tangan masih lemah. Jenis surat ini tidak berlaku di mata hukum, dan dapat menghambatmu di kemudian hari. Hal tersebut sesuai dengan aturan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No 775K/Sip/1971 pada 6 Oktober 1971**. Jika kamu memiliki masalah sengketa, kemungkinan besar akan kesulitan sendiri jika menggunakan surat di bawah tangan. Kamu bisa membuat surat ini secara aman jika menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan begitu, proses jual beli tanah bisa diakui secara hukum.

Berikut ini adalah PPAT yang dapat membantu untuk membuat surat jual beli tanah:

- a. PPAT sementara, yaitu camat di tempat tinggal kamu. Camat yang diizinkan untuk menjadi PPAT adalah camat di tempat tinggal tertentu yang jumlah PPAT nya masih sedikit.
- b. PPAT/Notaris yang secara resmi diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Mereka memiliki wewenang untuk membuat surat ini di wilayah kerjanya.

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

Sebagai dokumen berkekuatan hukum, Akta Jual Beli (AJB) wajib dimiliki oleh masyarakat yang memiliki aset dalam bentuk tanah atau rumah. Namun, masih banyak orang yang belum mengetahui hal-hal penting apa saja yang dibutuhkan dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan rumah.

Masyarakat Rambung Baru yang telah mengerti maka mereka mengikuti prosedur jual beli melalui PPAT, dengan ketentuan sebagai berikut : ¹⁹

1. Persiapkan Dokumen yang Harus Dibawa

Sebelum membuatnya, ada beberapa dokumen yang harus disiapkan, yaitu:

a. Dokumen yang Disiapkan Penjual

- Fotokopi KTP pemilik dan pasangan (jika sudah menikah).
- Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
- Fotokopi Akta Nikah.
- Sertifikat Tanah (asli).
- Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang asli.
- Surat Persetujuan suami/istri.
- Surat Keterangan Kematian (jika suami/istri telah meninggal).
- Surat Keterangan Ahli Waris (jika suami/istri telah meninggal dan meninggalkan anak).

b. Dokumen yang Disiapkan Pembeli

- Fotokopi KTP.
- Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
- Fotokopi Akta Nikah (jika sudah menikah).
- Fotokopi NPWP.

2. Pembuatan Surat Jual Beli Tanah **oleh PPAT**

Jika seluruh persiapan sudah dilakukan, maka kamu bisa mendatangi PPAT. PPAT merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang membuat akta jual beli di wilayah kerja tertentu. PPAT akan membantu kamu membuat surat jual beli tanah.

¹⁹ *Ibid.*

Nantinya, PPAT akan menjelaskan isi akta secara keseluruhan, dan disetujui oleh pihak penjual dan pembeli. Surat ini biasanya akan dibuat dalam dua rangkap asli, yaitu disimpan oleh PPAT dan akta lainnya diberikan ke Kantor Pertanahan di lokasi setempat. Penjual dan pembeli akan diberikan salinan surat jual beli tanahnya.

3. Pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah dan PBB

Setelah mendatangi PPAT, maka PPAT akan mengecek sertifikat hak atas tanah tersebut untuk membuktikan bahwa tanah tersebut sudah tersertifikasi. Oleh karena itu penjual wajib menyertakan beberapa dokumen seperti:

- Fotokopi dan asli sertifikat hak atas tanah
- Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB
- Identitas penjual dan pembeli

Dokumen ini nantinya akan dilihat kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan atau BPN. Dokumen ini juga akan digunakan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang.

4. Persetujuan Suami-Istri

Jika penjual telah menikah, maka penjual perlu menyertakan bukti persetujuan dari suami atau istri. Hal ini karena dalam suatu pernikahan terjadi percampuran harta bersama, termasuk hak atas tanah. Nantinya, pasangan suami-istri wajib membubuhkan tanda tangannya dalam menandatangani akta jual beli tanah. Namun, jika suami/istri telah meninggal dunia, maka suami/istri harus menunjukkan Surat Keterangan Kematian dari kantor kelurahan. Setelah itu, hak almarhum suam/istri akan berpindah menjadi hak anak-anak sebagai ahli waris. Sehingga, jika suami atau istri telah meninggal, anak dari penjual wajib hadir dan memberikan persetujuannya. Persetujuan suami atau istri tidak diperlukan jika pasangan tersebut telah mengadakan perjanjian pisah harta saat kawin.

5. Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

Setidaknya terdapat 2 syarat yang mempengaruhi keabsahan pembuatan akta jual beli tanah, meliputi:

- Adanya kehadiran penjual dan calon pembeli pada saat pembuatan AJB tanah. Apabila salah satu pihak tidak bisa hadir bisa diwakili dengan orang yang telah diberi kuasa dengan membawa surat kuasa resmi.
- Proses pencatatan dan pembuatan akta jual beli tanah juga wajib dihadiri beberapa saksi. Minimal dua orang saksi yang berasal dari perangkat desa seperti camat atau sekurang-kurangnya dua pegawai notaris jika akta jual beli tanah diurus melalui notaris PPAT.

6. Proses Balik Nama

Jika akta sudah dibuat, sudah saatnya melakukan balik nama sertifikat atas sebidang tanah antara penjual dan pembeli. Biasanya, proses ini akan dilakukan oleh PPAT yang menyerahkan berkasnya ke Kantor Pertanahan. Setelah itu, nama pembeli akan ditulis dan menggantikan nama pemilik yang sebelumnya tertera di sertifikat tanah. Kepala Kantor Pertanahan akan menandatangani surat tersebut.

7. Waktu Pembuatan Sertifikat Tanah

Jika tidak ada sengketa tanah, proses pembuatan akta jual beli tanah kurang lebih memakan waktu sekitar satu bulan. Ini bisa dihitung dari jangka waktu sekitar 14 hari pemrosesan dari pengurusan berkas melalui PPAT dan 14 hari proses balik nama yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Bagi sebagian orang, membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah lebih mudah dan penting dibandingkan membuat Akta Jual Beli Tanah. Padahal, keduanya merupakan dokumen yang berbeda dan sama pentingnya untuk dibuat. Di mana, secara fungsi dua dokumen tersebut tampak serupa, yakni sebagai bukti terjadinya persetujuan jual beli, sebagai pengatur hak dan kewajiban antara pembeli dan penjual, serta membantu mencegah perselisihan dan menjadi referensi solusi perselisihan yang terjadi, juga sebagai alat bukti yang sah di mata hukum ketika terjadi perselisihan di kemudian hari.

Sebagian masyarakat Rambung Baru telah membuat Akta Jual beli tetapi sebagian masyarakat menganggap dengan perjanjian jual beli telah mempunyai kekuatan hukum

tetap, padahal tentu berbeda. Di mana, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah adalah dokumen yang dibuat sebagai ikatan kesepakatan awal karena ada suatu hal yang perlu diselesaikan antara pembeli dan penjual sebelum membuat Akta Jual Beli. Dokumen ini bisa dibuat tanpa melibatkan notaris, sehingga sering disebut perjanjian di bawah tangan. Sedangkan, Akta Jual Beli Tanah merupakan dokumen yang dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga termasuk ke dalam akta otentik yang berisi tentang peralihan hak atas tanah dari pihak penjual/ pemilik tanah kepada pembeli. Pembuatan dan format Akta Jual Beli Tanah pun telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012. Bukan hanya itu, kekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Akta Jual Beli Tanah juga berbeda. Di mana, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah adalah perjanjian di bawah tangan yang diakui sebagai alat bukti yang sempurna menurut Pasal 1875 KUHPer dan Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement (HIR)/ Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (RIB) jika para pihak yang melakukan perjanjian mengakui surat tersebut. Namun, ketika salah satu pihak tidak mengakui keasliannya, maka hakim berhak memeriksa surat perjanjian di muka pengadilan. Selain itu, ketika salah satu pihak ada yang mempertanyakan keabsahan perjanjian tersebut, maka pihak tergugat tidak harus melakukan pembuktian kebenaran dokumen. Sedangkan, pihak penggugat tidak harus membuktikan keabsahan surat tersebut. Sedangkan, Akta Jual Beli Tanah merupakan dokumen dengan sebuah akta otentik yang bisa diakui sebagai alat bukti yang sempurna.

Di mana, berdasarkan Pasal 165 HIR, akta otentik merupakan bukti yang cukup bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian serta ahli waris dan orang-orang yang mendapat hak dari perjanjian tersebut. Isi dari akta ini pun tidak dapat disangkal kebenarannya, kecuali jika ada hal yang tidak benar dalam perjanjian tersebut. Di mana, ketika ada pihak yang menggugat kebenaran akta otentik, maka yang wajib membuktikan adanya ketidakbenaran adalah pihak penggugat. Sedangkan, pihak tergugat tidak harus membuktikan keabsahan akta yang digunakannya.

Secara umum, jika penulis amati dari kasus yang terjadi di desa Rambung Baru Kecamatan Sibolangit Kabupaten Deli serdang, terjadinya peralihan tanah adalah melalui Akta Jual beli. Maka sedikit akan kita uraikan mengenai prosedur peralihan Hak atas Tanah melalui transaksi Jual beli.

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli memiliki dua syarat sah, yaitu sebagai berikut:²⁰

1. Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.²¹ Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.²²

Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.²³

b. Penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan.

Seseorang yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.²⁴

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

Tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi,

²⁰ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit*, hlm. 15.

²¹ A. P. Parlindungan, *Op.cit*, hal. 77

²² Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²³ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit*, hlm. 16.

²⁴ Perangin, Effendi, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 1994, hlm. 2.

dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya.

Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.²⁵

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.²⁶

2. Syarat Formil

Pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁷

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit.*, hlm. 15.

²⁷ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

yang menyebutkan bahwa: “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”²⁸

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan.²⁹

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau hak milik atas satuan rumah susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di kantor pertanahan kabupaten/kota.³⁰

Kalau jual beli hak atas tanah belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa atau kepala kelurahan setempat di atas kertas meterainya secukupnya.³¹

Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.

²⁸ Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

²⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta, 2013), hlm. 78.

³⁰ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit*, hlm. 17.

³¹ *Ibid*.

Jual beli tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT.³²

Sejak berlaku efektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.³³

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.³⁴

Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.³⁵

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.³⁶ Mengenai fungsi PPAT dalam jual beli, Pasal 199 Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.³⁷

³² *Ibid.*

³³ Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi: Pustaka Sutra, 2007), hlm. 41.

³⁴ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit*, hlm. 17.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

³⁷ Pasal 199 Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pendaftaran Tanah

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya.³⁸

Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran tanah bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli.³⁹

Menurut Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya warga negara Indonesia. Apabila pembelinya warga negara asing, maka Badan pertanahan nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.⁴⁰

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh dan dihadapan PPAT.⁴¹

Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan karena istilah harus tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat adanya akta penyerahan.⁴²

³⁸ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit*, hlm. 17.

³⁹ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 79.

⁴⁰ Pasal 26, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁴² Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh kepala BPN. Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.⁴³

Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri atau Kepala BPN tersebut dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.⁴⁴

Mereka yang ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu kepala desa. Penunjukan kepala desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Kepala BPN berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.⁴⁵

Keunikan dari PPAT sementara dan PPAT khusus adalah pada jabatan induk instansi pemerintah yang dipegangnya, yang jika pejabat yang bersangkutan dimutasikan atau diganti oleh orang lain sehingga tidak lagi menjabat Kepala Desa, Camat, Kepala kantor pendaftaran tanah, maka secara otomatis tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal keputusan peralihan atau penggantian jabatan yang bersangkutan.⁴⁶

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.⁴⁷ Bagi masyarakat yang tinggal dipedesaan terpencil, jika jual beli diharuskan dengan akta PPAT yang belum ditunjuk PPAT oleh Kepala BPN, maka masyarakat desa akan merasa hak-

⁴³ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 377.

⁴⁴ Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

⁴⁵ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 371.

⁴⁶ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit*, hlm. 18.

⁴⁷ Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 64.

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

haknya dibatasi dalam menjalani kelangsungan perekonomian khususnya di dalam jual beli tanah.⁴⁸

Selain itu dalam membuat akta jual beli, PPAT harus memperhatikan beberapa hal yang juga merupakan kewenangannya yaitu kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah. Bila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual tanah adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama dan dilarang dijual oleh satu orang saja.⁴⁹

Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama atau hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum.⁵⁰

Hal demikian jelas sangat merugikan kepentingan pembeli. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun mungkin si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembeli tanah dapat memperoleh haknya. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual.⁵¹ Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu yakni usia harus dewasa menurut Undang-Undang, artinya cakap melakukan perbuatan hukum jual beli tanah misalnya:

- 1) Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
- 2) Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka isteri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada isteri. Demikian juga, bila isteri yang harus memberi persetujuan

⁴⁸ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit*, hlm. 18.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ibid*, hlm. 19.

kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama secara tertulis atas nama suami.

- 3) Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah.⁵²

Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli atau memilikinya, juga warga negara asing (WNA). Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya. Ketidakhati-hatian pembelian tanah tanpa melalui PPAT akan menimbulkan kerugian mengenai luas tanah yang dibelinya. Sering kali jual beli tanah dilakukan dengan saksi dan surat jual beli dibuat oleh Kepala desa. Luas yang digunakan berupa angka yang mungkin sekali berasal dari petuk atau surat keterangan lain yang tidak didasari pengukuran dan perhitungan kadastal. Karena itu, pada waktu akan disertifikasi, perlu tanah itu diukur, dihitung dan digambar, lalu dihitung luas tanahnya. Kesepakatan letak batas itu yang diukur oleh BPN dan dibuktikan dengan tanda tangan pembeli dan pemilik tanah yang berbatasan. Dalam suatu transaksi jual beli, tidak sedikit kasus yang muncul, misalnya dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan isteri dari pihak penjual, seakan-akan pihak isteri memberikan persetujuan.⁵³

Tuntutan akan datang dari isteri untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Perbuatan hukum jual beli tanah mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah. Berikut ini ada beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu:

- 1) Mengenai kebenaran kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.
- 2) Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.
- 3) Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.⁵⁴

⁵² Harun Al-Rasyid, *Op.cit*, hlm. 92.

⁵³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hal. 191

⁵⁴ Irawan Soerodjo, *Op.cit*, hal. 191

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta. Di dalam membeli tanah yang sudah bersertifikat, seharusnya pembeli meninjau lagi keabsahan sertifikatnya ke kantor pertanahan. Bersama dengan pemilik dan membawa sertifikat asli, pembeli bisa mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).⁵⁵

Dalam SKPT akan diperoleh keterangan yang jelas, apakah tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas di kantor pertanahan, riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah, serta keterangan lain yang menyertai. Ketika ada masalah, sebut saja sengketa di pengadilan atau sebagai jaminan bank, maka disitulah pembeli akan memperoleh informasi dari kantor pertanahan setempat.⁵⁶

Tanah yang sedang bermasalah tidak diperbolehkan untuk dipindahtangankan, dan bila terjadi tentunya akan timbul gugatan yang akan merugikan pembeli. Namun, lain lagi bila menghadapi pembelian tanah yang belum didaftarkan di kantor pertanahan untuk disertifikatkan. Sebaiknya, harus diperoleh informasi sedalam-dalamnya pada pejabat setempat (kelurahan ataupun camat) tentang riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, siap pemilik terakhirnya, apakah ada bukti-bukti pembayaran pajak atau bukti pembayaran Letter C.⁵⁷

Dalam pembelian tanah juga harus diperhatikan adalah status pemilik, apakah sudah berkeluarga atau kedudukan ahli waris sudah jelas. Karena tak menutup kemungkinan, tanah yang diperjualbelikan merupakan hak waris juga bagi yang lainnya. Sebut saja harta gono-gini isteri maupun suami.⁵⁸

Dalam melakukan jual beli harus dilihat juga akta peralihan haknya apakah disebabkan jual beli, hibah, atau warisan. Jadi, di sini harus dilihat perpindahan haknya. Untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan dalam bentuk akta jual beli yang dituangkan di notaris PPAT atau PPAT Kecamatan.⁵⁹

⁵⁵ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. cit*, hlm. 19.

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*

Analisa Kasus Dalam Kasus Penguasaan/Peralihan Tanah/Hak Atas Tanah Di Desa Rambung Baru Kecamatan Sibolangit-Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera

Persoalan kasus tanah di Desa Rambung Baru, Kecamatan Sibolangit Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, berawal dari proses jual beli tanah oleh masyarakat desa dengan pihak pengembang PT Nirvana Memorial Nusantara Memorial Nusantara dimulai pada tahun 2015. Menurut informasi salah satu tokoh masyarakat Bapak Rudolf Tarigan, dan Pengurus Kelompok Tani Desa Rambung Baru yang mewakili aspirasi masyarakat Desa Rambung Baru dalam permasalahan tanah ini mennguraikan bahwa pendekatan yang dilakukan oleh pihak perusahaan adalah dengan membagikan “Bingkisan Natal” kepada masyarakat desa dalam bentuk uang tunai sejumlah Rp. 200.000 per orang pada tanggal 24 Desember 2015. Bingkisan natal tersebut diberikan kepada setiap orang dan harus menyertakan fotocopy KTP dan menandatangani blanko dan kwitansi kosong yang sudah ditempel materai 6000. Syarat ini informasinya untuk kebutuhan pertanggungjawaban pelaksana kepada perusahaan.

Sosialisasi pembagian bingkisan natal ini dilakukan oleh kepala desa atas nama C Tarigan yang dilakukan kurang lebih selama satu bulan kepada masyarakat. Adapun pihak yang membagikan uang kepada masyarakat adalah pihak perusahaan PT. Nirvana Memorial Nusantara Memorial Nusantara dan masyarakat membawa kelengkapan berkas seperti fotocopy KTP dan tandatangan blanko dan kwitansi kosong yang disediakan pihak perusahaan.

Tanggal 09 Desember 2016, masyarakat Desa Rambung Baru memohon kepada Kades C.Tarigan untuk menghimbau PT.Nirvana Memorial Nusantara untuk tidak melakukan pengorekan di aliran sungai Tengah serta di lahan masyarakat yang belum dibayar.

Tanggal 22 Agustus 2017 PT. Nirvana Memorial Nusantara melakukan pentraktor di atas lahan masyarakat. Masyarakat pemilik lahan tersebut keberatan dan menolak, sehingga Kepala Desa C Tarigan melakukan mediasi kepada kedua belah pihak di kantor Desa Rambung Baru. Kemudian dibuat surat pernyataan di atas materai bahwa akan dilakukan cek lokasi dan pengorekan ditunda sebelum ada ganti kepada masyarakat. Tanggal 03 April 2018 Kepala Desa H.Girsang (penggati kepala Desa C.Tarigan)

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

mengundang pihak pengembang dan masyarakat yang lahanya rusak akibat pengorekan tanah yang dilakukan PT.Nirvana Memorial Nusantara. Namun musyawarah tersebut tidak membuahkan hasil sehingga Kepala Desa melaporkan kepada Camat Sibolangit. Tanggal 03 November 2018 dilakukan pertemuan dan mediasi yang dihadiri oleh Kepala Desa Rambung Baru H.Girsang, Camat Sibolangit A Karo-Karo, Kapolsek Pancur Batu Faidir, Danramil 03 Bandar Baru S. Hutabalian, PT.Nirvana Memorial Nusantara yang diwakili Bapak Benny Basri, Tokoh masyarakat, BPD dan masyarakat yang tanahnya yang terimbas dengan proyek pembangunan yang dilakukan oleh PT.Nirvana Memorial Nusantara. Hasil dari pertemuan tersebut adalah PT.Nirvana Memorial Nusantara tidak boleh melakukan kegiatan diatas tanah masyarakat yang belum diganti rugi oleh PT.Nirvana Memorial Nusantara. Pada tahun 2018 terjadi konflik antara tindakan pengrusakan lahan pertanian masyarakat desa yang lokasinya berdampingan. Kemudian masyarakat melakukan komunikasi dan mediasi dengan pihak perusahaan dengan jumlah yang hadir pada saat itu mencapai sekitar 400 orang. Dalam pertemuan disepakati beberapa hal (ada berita acara dan daftar hadir) bahwa pihak perusahaan akan melakukan ganti rugi untuk kerugian-kerugian masyarakat, namun sampai saat ini belum ada tindakan realisasi. Tanggal 09 Desember 2019 PT. Nirvana Memorial Nusantara meminta rekomendasi izin mendirikan bangunan kepada Camat Sibolangit dengan tembusan Kepala Desa Rambung Baru, namun sampai dengan saat ini Camat Sibolangit belum menerbitkan rekomendasi izin mendirikan bangunan yang diminta oleh PT.Nirvana Memorial Nusantara karena permasalahan lahan masyarakat dengan PT.Nirvana Memorial Nusantara belum selesai. Tahun 2020, ada lima orang masyarakat yang digugat oleh PT. Nirvana Memorial Nusantara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Masyarakat baru mengetahui bahwa areal lahan yang diklaim oleh PT.Nirvana Memorial Nusantara adalah seluas 75 Ha berdasarkan gugatan yang diajukan PT.Nirvana Memorial Nusantara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Klaim tanah seluas 75 Ha oleh PT.Nirvana Memorial Nusantara telah mengakibatkan ketidakpastian status tanah masyarakat yang memiliki alas hak surat Kepala Desa dan Surat Camat yang merupakan tanah warisan dari orang tua mereka yang telah dikelola puluhan tahun. Proyek pembangunan PT. Nirvana Memorial Nusantara telah dilaksanakan di Dusun I dan akan berlanjut ke Dusun III. Ada 63 akta jual-beli yang diklaim oleh PT. Nirvana Memorial Nusantara namun nama-nama penjual yang terdapat dalam akta-jual beli dengan PT.

Nirvana Memorial Nusantara tersebut, hanya 1 orang yang merupakan penduduk asli Desa Rambung. Sedangkan nama-nama penjual yang lainnya sebagian dikenal oleh masyarakat Rambung Baru, berasal dari desa tetangga yaitu Desa Bengkurung, Desa Bingkawan dan Desa Sembahe Kecamatan Sibolangit yang dikenal oleh masyarakat, dan sebagian kecil tidak dikenal masyarakat Desa Rambung.⁶⁰

Analisa kasus Tanah di Desa Rambung Baru berdasarkan Salinan Putusan nomor 227/Pdt.G/2020/PN Lbp.

Fakta dalam Proses hukum adalah bahwa Inisial BB dalam kedudukan sebagai Direktur PT. Nirvana Memorial Nusantara yang beralamat Jl. Palang Merah Sukamulia Ni. 1 Groundfloor, Tower B, The Royal Condominium Medan 20151. Perseroan Terbatas yang didirikan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia, berdasarkan Akta Nomor 28 tertanggal 26 Juni 2015, dibuat dihadapan Susan Widjaya, SH., Notaris di Medan yang telah mendapatkan persetujuan dari Kementrian Kehakiman Republik Indonesia No.AHU- 2448489.AH.01.01 Tahun 2015 tanggal 15 Juli 2015, serta Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Nirvana Memorial Nusantara Nomor 95 tertanggal 7 Maret 2016, dibuat dihadapan Susan Widjaya, SH., Notaris di Medan yang telah mendapat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0030893 tanggal 14 Maret 2016, dalam hal tindakan 5 orang Penduduk yang melakukan pemagaran pada tanah yang telah dibeli dengan transaksi akta jual beli, sehingga selanjutnya Pihak PT. Nirvana Memorial Nusantara menggugat :⁶¹

1. Anita Sitepu, berkedudukan di Jl. Jamin Ginting Km.29, Desa Rambung Baru, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Sibolangit, Sumatera Utara.
2. Pendi Sembiring, berkedudukan di Jl. Jamin Ginting Km.29, Desa Rambung Baru, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Sibolangit, Sumatera Utara.
3. Elieser Sitepu, berkedudukan di Jl. Jamin Ginting Km.29, Desa Rambung Baru, Kabupaten Deli Serdang. Kecamatan Sibolangit, Sumatera Utara.

⁶⁰ Hasil wawancara Rudolf Tarigan, salah satu Tokoh Masyarakat dan warga desa rambung baru, dan Mberngap Sinuhaji merupakan pengurus Kelompok Tani Lepar Lau Tengah yang mewakili masyarakat desa Rambung Baru kecamatan sibolangit.

⁶¹ Salinan putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/Pm Lbp

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU
KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA**

4. Nungkun Gurusinga, berkedudukan di Jl. Jamin Ginting Km.29, Desa Rambung Baru, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Sibolangit, Sumatera Utara.
5. Dalam Ukur Br. Sembiring, berkedudukan di Jl. Jamin Ginting Km.20. Desa Rambung Baru, Kabupaten Deli Serdang. Kecamatan Sibolangit.⁶²

Berdasarkan pertimbangan dari beberapa Hal sehingga dinyatakan gugatan dari Pihak PT diterima, adapun yang menjadi bahan pertimbangan adalah :

I. Fakta, Peristiwa, dan Hubungan Hukum

1. Bahwa PT. Nirvana Memorial Nusantara adalah perusahaan yang bergerak dibidang usaha Jasa Pelayanan Rumah Duka dan Pemakaman berdasarkan SIUP Nomor: 503.570,510/0638/02.13/PK/KP2TPM-DS/VIII/2015, yang telah membeli tanah seluas £75 Hektar yang berlokasi di Kabupaten Deli Serdang. Sumatera Utara sejak tahun 2015 dari pemilik sebelumnya yang terdiri dari 63 buku Sertifikat Hak Milik (SHM), secara terang dan tunai berdasarkan 63 buah Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 30 Desember 2015 yang dibuat oleh Melki Suhery Simamora SE., SH., MKn., Notaris & PPAT di Kabupaten Deli Serdang, yang telah dibalik namakan dan didaftarkan dalam buku tanah di BPN dan Kelurahan/Desa menjadi atas nama Penggugat yang terdiri dari 63 buku Sertifikat Guna Bangunan (HGB).

No	Nomor AJB	Nomor SHGB	Luas Tanah (m ²)	Nomor SHM Pemilik sebelumnya	Tanggal dibuat AJB	Nama Pemilik sebelumnya
1	141/2015	1	19.781	295	30/12/2015	Dedi Ketaren
2	114/2015	2	10.541	404	30/12/2015	Malem ukur Ketaren
3	139/2015	3	9.104	431	30/12/2015	Rika Meta Tarigan
4	140/2015	4	13.498	436	30/12/2015	Rosa Br Ginting
5	116/2015	5	9.723	465	30/12/2015	Tenang Br Tarigan

⁶² Ibid

6	138/2015	6	8570	407	30/12/2015	Muji Br Sembiring
7	142/2015	7	10.257	218	30/12/2015	Cinta Wati Br Ketaren
8	144/2015	8	19.645	313	30/12/2015	Abdi Dharma Sembiring
9	143/2015	9	19.775	219	30/12/2015	Lena Br Gurusinga
10	113/2015	10	8.763	380	30/12/2015	Hendrik Ginting
11	115/2015	11	8.721	403	30/12/2015	Malem Ukur Ketaren
12	135/2015	12	9.637	381	30/12/2015	Iman Sembiring
13	111/2015	13	9.931	419	30/12/2015	Persadanta Ginting Suka
14	137/2015	14	5.987	409	30/12/2015	Mulia Gurusinga
15	118/2015	15	13.942	164	30/12/2015	Tenang Br Tarigan
16	136/2015	16	9.723	467	30/12/2015	Tima Br Tarigan
17	122/2015	17	9.946	443	30/12/2015	Selamat Tarigan
18	119/2015	18	9.818	460	30/12/2015	Tammat Sinuhaji
19	121/2015	19	9.814	445	30/12/2015	Selamat Tarigan
20	117/2015	20	9.123	466	30/12/2015	Tenang Br Tarigan
21	120/2015	21	9.547	459	30/12/2015	Tammat Sinuhaji
22	150/2015	22	19.159	207	30/12/2015	Piala Sinurat
23	151/2015	23	19.776	269	30/12/2015	Samuel Tarigan
24	127/2015	24	9.925	449	30/12/2015	Senjata Arihta Ginting
25	156/2015	25	8.992	176	30/12/2015	Edi amin
26	157/2015	26	7.295	167	30/12/2015	Sri Kaminah
27	108/2015	27	2.787	451	30/12/2015	Sulfan Nasution

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU
KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA**

28	126/2015	28	19.410	285	30/12/2015	Suriaman Ginting
29	152/2015	29	5.586	163	30/12/2015	Samuel Tarigan
30	155/2015	30	10.424	115	30/12/2015	Abdul Bakar
31	128/2015	31	9.884	434	30/12/2015	Rulyanto Tarigan
32	162/2015	32	7.387	455	30/12/2015	Tahan Tarigan
33	123/2015	33	8.415	426	30/12/2015	Rita Helpina br Ketaren
34	125/2015	34	9.859	452	30/12/2015	Suriaman Ginting
35	109/2015	35	5.911	145	30/12/2015	Sulpan Nasution
36	1345/2015	36	3.733	473	30/12/2015	Udin Ginting
37	129/2015	37	9.882	471	30/12/2015	Tuah Ginting
38	133/2015	38	9.861	463	30/12/2015	Teguh Tarigan
39	160/2015	39	6.375	136	30/12/2015	Ester Verawaty Simatupang
40	153/2015	40	16.289	221	30/12/2015	Ernita Tarigan
41	158/2015	41	8.026	140	30/12/2015	Rabiatul Adwiyah
42	110/2015	42	9.556	420	30/12/2015	Persadanta Ginting Suka
43	112/2015	43	9.901	379	30/12/2015	Hendrik Ginting
44	159/2015	44	7.740	132	30/12/2015	Sinar Otniel Ketaren
45	131/2015	45	9.461	372	30/12/2015	Dian Br Ginting
46	154/2015	46	19.020	193	30/12/2015	Elisabeth Gurusinga
47	148/2015	47	19.113	259	30/12/2015	Teringani br Ginting
48	147/2015	48	19.546	249	30/12/2015	Heppy Juniani bt Tarigan

49	149/2015	49	19.743	250	30/12/2015	Benteng Sembiring
50	124/2015	50	9.230	425	30/12/2015	Rita Helpina br Ketaren
51	161/2015	51	2.545	441	30/12/2015	Sastra Tarigan Tua
52	146/2015	52	19.396	258	30/12/2015	Rolinta br Keliat
53	107/2015	53	3.316	481	30/12/2015	Sulfan Nasution
54	132/2015	54	10.312	391	30/12/2015	Josua Keliat
55	130/2015	55	9.861	437	30/12/2015	Ruslan Tarigan
56	145/2015	56	19.247	251	30/12/2015	Hormat Sembiring
57	12/2016	57	18.623	501	16/03/2016	Kamsiong
58	13/2016	58	11.214	504	16/03/2016	Simon Petrus Ginting
59	14/2016	59	19.358	498	16/03/2016	Nimaiken Br Ginting
60	15/2016	60	15.639	503	16/03/2016	Jernih Br Sembiring
61	16/2016	61	19.663	502	16/03/2016	Rabiatul Adwiyah
62	17/2016	62	19.745	499	16/03/2016	Nawari Br Sitepu
63	18/2016	63	19.586	500	16/03/2016	Gendut Ginting

2. Bahwa, dari keseluruhan lahan seluas 75 Ha tersebut, PT akan melaksanakan pembangunan secara bertahap. Pada tahap awal/ Tahap Pertama ini akan dibangun terlebih dahulu diatas lahan seluas ±20 Ha, untuk dapat dipasarkan kepada masyarakat yang telah melakukan pemesanan dan pembayaran awal;
3. Bahwa, sejalan dengan berlangsungnya pembangunan pada tahap pertama ini, yaitu tepatnya pada tanggal 18 Maret 2016, Para Tergugat mengambil alih dan menguasai secara melawan hukum dengan cara membuat pagar pembatas pada sebagian dari areal tanah yang berlokasi di areal pembangunan tahap

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU
KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA**

pertama seluas ± 20 Ha tersebut, yaitu tepatnya diatas lahan SHGB milik Penggugat pada nomor AJB dan SHGB sebagaimana tercantum dalam tabel berikut ini:

No	Nomor AJB	Nomor SHGB	Luas Tanah (m ²)	Tanggal dibuat AJB	Nama Pemilik sebelumnya
1	141/2015	1	19.781	30/12/2015	Dedi Ketaren
2	122/2015	17	9.946	30/12/2015	Selamat Tarigan
3	117/2015	20	9.123	30/12/2015	Tenang Br Tarigan
4	126/2015	28	19.410	30/12/2015	Suriaman Ginting
5	129/2015	37	9.882	30/12/2015	Tuah Ginting
6	130/2015	55	9.861	30/12/2015	Ruslan Tarigan
7	142/2015	7	10.257	30/12/2015	Cinta wati Br Ketaren
8	133/2015	38	9.861	30/12/2015	Cinta wati Br Ketaren
9	134/2015	36	3.773	30/12/2015	Cinta wati Br Ketaren

4. Bahwa, pagar pembatas yang dibuat oleh Para Tergugat tersebut terletak diatas lahan SHGB milik Penggugat, sebagaimana kami jelaskan sebagai berikut:
- Tergugat I membuat pagar pembatas diatas lahan yang meliputi SHGB Nomor 37/ AJB Nomor 129/2015 dan SHGB Nomor 36/ AJB Nomor 134/2015;
 - Tergugat II membuat pagar pembatas diatas lahan yang meliputi SHGB Nomor 1/AJB Nomor 141/2015 dan SHGB Nomor 7/ AJB Nomor 142/2015;
 - Tergugat III membuat pagar pembatas diatas lahan yang meliputi SHGB Nomor 28/ AJB Nomor 126/2015;

- d. Tergugat IV membuat pagar pembatas diatas lahan yang meliputi SHGB Nomor 20/ AJB Nomor 117/2015, SHGB Nomor 55/ AJB Nomor 130/2015 dan SHGB Nomor 38/ AJB Nomor 133/2015;
 - e. Tergugat V membuat pagar pembatas diatas lahan yang meliputi SHGB Nomor 17/ AJB Nomor 122/2015.
5. Bahwa, Para Tergugat mengklaim tanah tersebut adalah miliknya, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pekerjaan dalam rangka pembangunan pada areal lahan yang dikuasai oleh para Tergugat tersebut karena pada areal lahan yang dikuasai oleh Para Tergugat tersebut karena diberi pagar pembatas oleh Para Tergugat;
 6. Bahwa, perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena tanah tersebut bukan milik mereka melainkan milik Penggugat secara sah menurut hukum;
 7. Bahwa, pada tanggal 3 Juni 2016 Penggugat melakukan pendekatan secara persuasif kepada Para Tergugat, agar Penggugat dapat melanjutkan pembangunan yang sudah tertunda, namun Para Tergugat belum mau beranjak dari lahan tersebut dan tetap menuntut ganti rugi;
 8. Bahwa, kemudian pada tanggal 23 April 2018 Penggugat kembali melakukan pendekatan secara persuasif kepada Para Tergugat, namun Para Tergugat juga tidak mau beranjak dari lahan tersebut sebelum tuntutan nya dipenuhi;
 9. Bahwa, pada tanggal 3 November 2018 Para Tergugat dengan cara mengumpulkan masa untuk melakukan unjuk rasa yang dilakukan di lahan milik Penggugat, yang dihadiri oleh sekitar 300 (tiga ratus) orang pengunjung rasa yang menuntut Penggugat untuk membayar ganti rugi atas lahan yang di klaim sebagai miliknya;
 10. Bahwa, atas terjadinya unjuk rasa yang dilakukan diatas lahan Penggugat tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian yang luar biasa besar karena dampaknya berpengaruh langsung terhadap nama baik serta kelangsungan usaha dari Penggugat yang selama ini sudah dikenal baik secara Nasional maupun dunia Internasional;

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

11. Bahwa, berdasarkan keseluruhan uraian fakta-fakta di atas, jelas terbukti bahwa Penggugat sudah sangat dirugikan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut;

Bahwa, gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorrad*).

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pengaturan Hukum Prosedur terbitnya kepemilikan Hak Atas Tanah Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, mengenai kepemilikan hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961. PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi PP tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa :
 - a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
 - b. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hakdiakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.

Masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya dan tidak memiliki sertifikat Hak milik, sehingga merupakan celah kesempatan bagi oknum mafia tanah untuk memanipulasi jual beli.

2. Legalitas peralihan kepemilikan hak atas tanah di desa Rambung baru kecamatan sibolangit kabupaten Deli serdang Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961, dan telah memenuhi syarat materil dan syarat formil.
3. Analisa kasus tanah yang terjadi berkaitan dengan peralihan kepemilikan hak atas tanah di desa Rambung baru kecamatan sibolangit kabupaten Deli serdang Provinsi Sumatera Utara yang dilakukan oleh Pihak PT. Nirvana Memorial Nusantara sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961, dan telah memenuhi syarat materil dan syarat formil. Sengketa tanah di Desa tersebut bukan terletak pada permasalahan peralihan kepemilikan hak atas tanah namun sebelum terjadinya peralihan, namun menurut masyarakat yang mengatakan dirinya adalah penguasa hak atas tanah sesuai pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga mereka menganggap ada penguasaan hak atas tanah tanpa hak yang melahirkan sertifikat hak milik yang bukan atas nama mereka.

Dalam hal ini penulis, menilai bahwa sebagian besar masyarakat Rambung baru kurang memahami bahkan tidak mengerti pentingnya pendaftaran tanah untuk mendapat kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, sehingga ketika ada sengketa tanah mereka memiliki bukti secara formil dalam hukum.

Oleh karena tindakan dari oknum yang tidak teridentifikasi, kerugian-kerugian yang di alami oleh pihak terkait yaitu pihak masyarakat yang menjadi korban kehilangan hak atas tanah dan pihak PT yang membeli tanah, kedua belah pihak tersebut

PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG PROVINSI SUMATERA UTARA

mengalami kerugian secara materil dari sisi masyarakat mereka mengalami kerugian karena kehilangan tanahnya dan pihak PT juga sulit untuk melakukan pembangunan sehingga biaya operasional pengerjaan jadi meningkat akibat ketidak ikhlasan mereka menyerahkan lahan yang awalnya mereka miliki di ambil alih oleh pihak lain yang sebelumnya tidak pernah melakukan jual beli kepada mereka sehingga pihak yang paling diuntungkan dalam peristiwa ini adalah pihak agen tanah dan pihak kepala desa. Serta upaya hukum yang ingin di tempuh oleh pihak perusahaan untuk menyelesaikan permasalahan ini agar tidak berlarut dan membawa dampak negatif yang lebih besar yaitu dengan cara melakukan mediasi yang di tawarkan kepada masyarakat yang terlibat dan mengalami kerugian.

Saran

1. Sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran Tanah guna mendapatkan kepastian Hukum dan birokrasi pertanahan yang lebih teratur sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961.
2. Pemerintah bekerjasama mempermudah pengurusan pendaftaran Tanah.
3. Penguatan kerangka hukum dan regulasi terkait peralihan tanah/hak atas tanah untuk mencegah dan menindak praktik persekongkolan jahat.
4. Peningkatan pemantauan dan pengawasan terhadap proses peralihan tanah oleh pihak berwenang, termasuk pemantauan terhadap agen tanah dan peran kelembagaan yang terlibat dalam proses tersebut.
5. Penyediaan mekanisme dan saluran pelaporan yang efektif untuk masyarakat yang curiga atau menjadi korban praktik persekongkolan jahat.
6. Peningkatan kesadaran masyarakat tentang hak-hak mereka dalam peralihan tanah/hak atas tanah, serta pendidikan mengenai risiko dan tindakan pencegahan terhadap persekongkolan jahat.
7. Promosi alternatif penyelesaian sengketa, seperti mediasi, untuk menghindari proses hukum yang berlarut-larut dan memberikan solusi yang lebih adil dan efektif bagi pihak-pihak terkait.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada segenap pihak yang telah membantu kelangsungan penelitian ini, khususnya masyarakat Desa Rambung Baru, serta pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu-per-satu atas dukungannya, baik secara moril maupun materiil. Sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dan diterbitkan.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990).
- Aarce Tehupeior, *Penegakan Hukum Terhadap Praktik mafia Tanah*, (Jakarta: UKI Press, 2022)
- Abdul Latif, *Hukum Administrasi, Dalam Praktik Tindak Pidana Korupsi*, (Jakarta: Kencana, 2016).
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (PT. Alumni, Bandung, 2010)
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta, 2013).
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
- Ahmad, Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum Dan Teori Peradilan*, Kencana, Jakarta
- Ali Ahmad Chomazah, “Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan”, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2007).
- Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Apeldoorn, L. J. Van. 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan kedua puluh enam, (Jakarta: Pradnya Paramita
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU
KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA**

- Arto, Mukti. 2004. *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Ashshofa, Burhan. 2013. *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013
- Bambang Sutiyo, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003)
- Dirdjosisworo, Soedjono. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Fea, Dyara Radhite Oryza. 2018. *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta
- Friedrich, Carl Joachim. 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung
- Gunanegara, *Mafia Tanah dan Primum Remedium*, Jakarta (2022).
- Gunanegara, *Pendapat Hukum Bangunan, Fungsi, Dan Penerapan, & Contoh Pendapat Hakim Pada Tindak Pidana Agraria*, (Jakarta, 2019)
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 9, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional jilid 1*, Djambatan, Jakarta
- Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987)
- Huberman, A. Michael dan Matthew B. Miles. 2014. *Analisis data Kualitatif Terj. Tjejep Rohidi*, UI Press, Jakarta
- I Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Anatomi Kontrak Berdasarkan Hukum Perjanjian*, (Denpasar: Udayana University Press, 2017) hlm.14.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003).

Marzuki. 2002. *Metodologi Riset*, BPFE Yogyakarta

Meliala, Djaja S. 2014. *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.*, CV. Nuansa Aulia, Bandung

Mia Amiati, *Tindak Pidana Pertanahan dan Mafia Tanah*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2021)

Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, (Semarang: UNDIP, 2008)

Moloeng, Lexy J. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung

Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta

Nagel, Thomas. 2005. *The Problem of Global Justice*, (London: Philosophy and Public Affairs

Nasution, Bahder Johan. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cv Mandar Maju, Bandung

Perangin, Effendi, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994)

Prastowo, Andi. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta

Rahardjo, Satjipto *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003

Rahardjo, Satjipto. 2014. *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung

Rawls, John. 1999. *A Theory of Justice, Revised Edition*, Oxford OUP, London

Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi: Pustaka Sutra, 2007)

Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi: Pustaka Sutra, 2007).

Sangsun, Florianus SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimed, Jakarta

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU
KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA**

- Santoso, M. Agus. 2014. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta
- Semitro, Rooney H. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghali, Jakarta
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta
- Sudarto. 2002. *Metodologi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Penerbit CV Alfabeta, Bandung
- Sukmadinata, Nana Syaodih. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan*, Cet. Ke-10, PT Remaja Rosdakarya, Bandung
- Sunggono, Bambang. 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Suseno, Frans Magnis. 1996. *Kuasa dan Moral*, Gramedia, Jakarta
- Syahrani, Ridwan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Adhya Bakti, Bandung
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2005),
- Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2019).
- Waskito, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*, (Jakarta: PT. Media Adji, 2015).
- Zaman, Nurus. 2016. *Politik Hukum Pengadaan Tanah*, PT. Refika Aditama, Bandung
- Jurnal**
- Anggita, Vania Digna, Mohamad Fajri Mekka Putra. 2022. "Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum", *Jurnal USM Law Review* Vol 5 No 2
- Dian Cahyaningrum, Pemberantasan Mafia Tanah, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI XII, no. 23 (2021)

- Eva Mardalena, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang Perspektif Hukum Islam”, *Qiyas*, Vol. 7, No. 2 (2022).
- Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 1 (2017).
- Hermawan, Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris, *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1, No. 1 (2021)
- I Made Winky Hita Paramartha, dan Cok Istri Anom Pemayun, “Kekuatan Hukum Mediasi Sebagai Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan”, *Kertha Wicara*, Vol. 7, No. 3 (2018)
- Indratanto, Samudra Putra, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden. 2020. “Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,” *Jurnal Imu Hukum*, Vol. 16, no. 1
- Iwan Permadi, Irsyadul Muttaqin, “Potensi Sengketa Hak Atas Tanah di Indonesia”, *JUSTISI*, Vol. 9, No. 2 (2023)
- MD, Moh. Mahfud. 2009. “Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik”, *Bahan pada Acara Seminar Nasional Saatnya Hati Nurani Bicara* yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009
- Nadia, Zaenal, Arifin Aurynnisa Prihandini, Supriyadi Supriyadi. 2021. “Analisis Yuridis Pemecahan Tanah Pertanian Kurang Dari Batas Minimum Kepemilikan Tanah Pertanian Karena Pewarisan Di Kabupaten Pati,” *Semarang Law Review* 2, no. 2
- Putri Fransiska Purnama Pratiwi, “Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Di Kota Palangka Raya”, *Jurnal Literasi Hukum*, Vol. 5, No. 2 (2021).
- Raffles Ratu, Friend H. Anis, Vicky F. Taroreh, “Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik”, *Lex Crimen*, Vol. 11, No. 2 (2022).
- Rohim, Abdur. 2021. “Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Sebidang Tanah Yang Telah Mencapai Daluwarsa Menurut Kitab

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU
KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Perkara Nomor. 19/Pdt.G/2019/PN.KRS)”, *Justness*, Vol 1 No. 2

Sari, Embun. 2022. “Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja”, *Jurnal Ius Constituendum* Vol. 7 No. 1

Setiono. 2004. “Rule of Law”, *Disertasi S3 Fakultas Hukum*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta

Untung Leksono, Pembatalan Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Spektrum Hukum* 16, no. 1 (2019)

Uway, Vanesa Inkha Zefanya. 2017. “Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum”, *Jurnal Lex Adm inistratum*, Vol. 5 No. 1

Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku”, *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol. 3, No. 1 (2019).

Yudha Chandra Arwana dan Ridwan Arifin, “Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia”, *Jambura Law Review*, Vol. 1, No.2 (2019), hlm. 215.

Yunawati Karlina, Irwan Sapta Putra, “Pemberantasan Mafia Tanah dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana di Indonesia”. *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1 (2022).

Yustisia Setiarini Simarmata, “Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Pr erkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna”, *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 8 (2021).

Perundang-Undangan

Salinan putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/Pm Lbp

Kitab Undang-Unudang Hukum Pidana

KUHPerdata

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) No. 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya

PMNA No.3/1997 jo PERKABAN No.8/2012

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria

Seminar

Arie S. Hutagalung. 2018. Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018.

Gayus Lumbuun, 2018. Penegakan Hukum Sengketa Pertanahan Dalam Perspektif Penanganan Perkara Di Pengadilan Dan Kejasaan. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018

Konferensi Pers Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tentang Mafia Tanah pada tanggal 18 Oktober 2021

Sofyan A. Djalil. 2018. Pemberantasan Mafia Tanah. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018.

Internet

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAMBUNG BARU
KECAMATAN SIBOLANGIT KABUPATEN DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Budhi, Berkasnya P21, Oknum ASN BPN Bogor Bersama Lima Tersangka Mafia Tanah Diserahkan ke Kejaksaan, (2022), <https://poskota.co/hukum-kriminal/berkasnya-p21-oknum-asn-bpn-bogor-bersama-lima-tersangka-mafia-tanah-diserahkan-ke-kejaksaan/>

Frans H. Winarta, Mafia Tanah Problem Nasional dan Dirasakan Penderitaannya oleh Rakyat, Hukumonline, 2022, <https://www.hukumonline.com/berita/a/mafia-tanah-problem-nasional-dan-dirasakanpenderitaannya-oleh-rakyat-lt62f5fe83d8051/?page=all>.

Syahrul Munir, “Banyak Sengketa Tanah, Menteri Agraria Usulkan Peradilan Pertanahan”, (2017), <https://regional.kompas.com/read/2017/10/24/19100031/banyak-sengketa-tanah-menteriagraria-usulkan-peradilan-pertanahan>

Yogi Ernes, Polisi Beberkan Alasan Pengungkapan Kasus Mafia Tanah Makan Waktu yang Lama, <https://news.detik.com/berita/d-6186243/polisi-beberkan-alasan-pengungkapan-kasus-mafia-tanah-makan-waktu-yang-lama>