

**SENGKETA PENGUASAAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN  
DAN UPAYA PENYELESAIANNYA  
Studi Analisis Kasus PT. Putera Sejahtera Pioneerindo  
(PT. PSP, Tbk) di Medan**



**Tesis  
Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S2**

**Program Studi  
Magister Kenotariatan**

**Oleh :  
FARIN WIDINENDA, S.H.  
B4B 003 089**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
S E M A R A N G  
2005**

**TESIS**

**SENGKETA PENGUASAAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN  
DAN UPAYA PENYELESAIANNYA  
Studi Analisis Kasus PT. Putera Sejahtera Pioneerindo  
(PT. PSP, Tbk) di Medan**

Disusun Oleh  
**FARIN WIDINENDA, S.H.**  
**B4B 003 089**

Telah diuji oleh :

Tanggal, 13 Januari 2006

Pembimbing Utama

Ketua Program

**Ana Silviana, S.H., M. Hum**  
NIP. 132 046 692

**Mulyadi, S.H., MS.**  
NIP. 130 529 429

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Januari 2006

Yang menerangkan,

**FARIN WIDINENDA, S.H.**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan Tesis dengan judul : **SENGKETA PENGUASAAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN DAN UPAYA PENYELESAIANNYA (Studi Analisis Kasus PT. Putera Sejahtera Pioneerindo (PT. PSP, Tbk) di Medan** Terdorongan keinginan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang Hukum Agraria khususnya mengenai pelaksanaan, perlindungan hukum bagi para pemilik tanah yang telah disertipikatkan dalam hal ini PT. PSP, Tbk di Medan, status penguasaan tanahnya dan juga upaya – upaya hukum apa yang harus dilakukan dan hasil dari upaya – upaya hukum tersebut, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah.

Selain hal tersebut penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak Mulyadi, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;

2. Ibu Ana Silviana, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberikan bimbingan dan dukungan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
3. Bapak Arief Hidayat, SH, M.S, selaku Dosen Wali atas bimbingan dan arahan selama penulis belajar di Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Ahmad Chulaemi, S.H, yang banyak membantu dan membimbing selama penulis mengikuti perkuliahan.
5. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum atas bimbingan dan bantuan pada penulis.
6. Kedua orang tuaku Bp. Winarno, S.H dan Ibu Ika Farichah yang telah membesarkan, membimbing dan membantuku dalam mencapai cita – cita.
7. Nuniek Setyorini, S. Sos yang telah mendampingi dengan kesetiaan dan kesabaran.
8. Kakakku Yoserizar dan Mbak Diah yang banyak memberikan semangat, bantuan dan dukungan.
9. Sahabatku, saudaraku Totok dan Mbak Fitri, terima kasih atas semua bantuan, dukungan dan kesabaran.
10. Rekan Lilis atas bantuan selama penulis menempuh perkuliahan.
11. Sahabatku Fadli, Arlini dan Ivan.
12. Sahabatku Iman Ikhsanto, S.H., M.Kn. dan Imam Kusdarmanto, SH., M.Kn., terima kasih atas dukungan dan persaudaraan serta persahabatannya.

13. Rekan-rekan M.Kn Undip angkatan'03 di Papandayan, Desra, Erna, Rekan-rekan M.Kn Undip angkatan'03 terima kasih atas persahabatan dan semua bantuan selama penulis menempuh perkuliahan.
14. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Semoga Tesis yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang Hukum Agraria khususnya Hukum Pertanahan. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka hal tersebut bukan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis.

Oleh karena itu kepada seluruh pembaca mohon memaklumi dan hendaknya memberikan kritik dan saran yang membangun.

Semarang, Januari 2006

Penulis

FARIN WIDINENDA, SH.

## **ABSTRAK**

### **SENKGETA PENGUASAAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN DAN UPAYA PENYELESAIANNYA Studi Analisis Kasus PT. Putra Sejahtera Pioneerindo (PT. PSP, Tbk) di Medan**

**Oleh  
Farin Widinenda**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status penguasaan tanah yang terletak di Jalan Gajah Mada, lingkungan VI Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Barat, perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang memiliki sertipikat yang sah yaitu PT. Putera Sejahtera Pioneerindo, Tbk, langkah – langkah yang dilakukan oleh PT. Putra Sejahtera Pioneerindo, Tbk untuk memperoleh hak atas tanah Hak Guna Bangunan dan penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan tanah Hak Guna Bangunan di Jalan Gajah Mada Kota Medan.

Penelitian ini dilakukan dengan metode pendekatan yuridis normatif yang merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder di bidang hukum melalui penelitian studi dokumen, meliputi bahan hukum primer berupa data Undang – Undang Pokok Agraria, keputusan – keputusan ditingkat peradilan yang terkait dengan penelitian ini, tesis dan penelitian penulis lain sebagai sumber lain sebagai sumber referensi tambahan dan bahan hukum sekunder yaitu data yang bersumber dari Akta – akta Notaris, penerbitan surat keputusan Pemerintah daerah Kota Medan dan analisa penasehat hukum Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptip kualitatif, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh : 1) Status penguasaan tanah Hak Guna Bangunan oleh PT. Putera Sejahtera Pioneerindo, Tbk didasarkan pada aturan perundang – undangan yang berlaku, dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Negara Medan, merupakan alat bukti kepemilikan yang sah. 2) Perlindungan hukum bagi PT. PSP, Tbk sebagai pemegang hak atas tanah di Jalan Gajah Mada sebenarnya sudah diatur dalam Pasal – pasal yang terdapat dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah yang salah satunya adalah PP No. 24 Tahun 1997, yang memuat mengenai kekuatan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi harus dibuktikan terlebih dahulu kekuatan pembuktiannya oleh si pemegang sertipikat sesuai dengan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia. 3) Upaya penyelesaian sengketa mengenai tanah Hak Guna Bangunan di Jalan Gajah Mada Kota Medan diselesaikan melalui jalur hukum perdata yang pada akhirnya dikeluarkan keputusan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menyatakan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut sah atas nama PT. Putera Sejahtera Pioneerindo, Tbk. Sengketa tanah yang timbul diakibatkan gugatan yang timbul akibat alasan atau alat bukti yang tidak kuat yaitu Akta Bagi Hasil dan dikabulkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Medan, yang dalam putusan tersebut

Hakim mengesampingkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan atau alas hak yang sah dan kuat atas suatu bidang tanah.

Kesimpulan dari penelitian ini, dapat diketahui bahwa sistem publikasi negatif yang berunsur positif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia dapat mengakibatkan sengketa atas tanah yang berkepanjangan dikarenakan apabila Kantor Pertanahan Negara tidak cermat dalam menerbitkan sertipikat, karena sipemilik tanah harus membuktikan terlebih dahulu di Pengadilan apabila timbul gugatan dari pihak yang merasa memiliki tanah tersebut.

*Kata Kunci : Status Penguasaan, Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Sistematika Penulisan.....	12

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Penguasaan Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional .....	14
B. Tinjauan Tentang Tanah Grant Sultan. ....	15
C. Hak Guna Bangunan .....	17
C.1. Pengertian Hak Guna Bangunan .....	17

C.2. Dasar Hukum Pengaturan Hak Guna Bangunan .....	17
C.3. Subyek Hak Guna Bangunan.....	18
C.4. Obyek Hak Guna Bangunan.....	19
C.5. Terjadinya Hak Guna Bangunan .....	20
C.6. Peralihan Hak Guna Bangunan .....	21
C.7. Hak Guna Bangunan Dapat Dijadikan Jaminan Hutang. ....	22
C.8. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	23
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	24
D.1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	24
D.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	26
D.3. Tujuan Dan Fungsi Pendaftaran Tanah .....	27
D.4. Asas Pendaftaran Tanah .....	29
D.5. Sistem Pendaftaran Tanah .....	30
D.6. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	33
D.7. Cara Pendaftaran Tanah.....	35
D.8. Obyek Pendaftaran Tanah .....	36
E. Sertipikat Hak Atas Tanah .....	37
E.1. Pengertian .....	37
E.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	37
E.3. Lembaga Rechtverwerking Dalam Pendaftaran Tanah .....	38

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Metode Pendekatan.....	42
B. Spesifikasi Penelitian .....	42

C. Metode Pengumpulan Data .....	44
D. Metode Pengenalan Dan Penyajian Data .....	46
E. Metode Analisis Data .....	47

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

A. Gambaran Singkat Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Milik PT. Putera Sejahtera Pioneerindo (PSP) Tbk. Medan .....	48
B. Status Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh PT. PSP, Tbk.....	60
C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Dalam Hal Ini PT. PSP, Tbk. ....	61
D. Upaya – Upaya Yang Ditempuh Dalam Menyelesaikan Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Milik PT. PSP, Tbk .....	64

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	70
B. Saran - saran.....	72

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- LAMPIRAN I : Resume / Kronologis Kasus tanah PT. PSP, Tbk di Jalan Gajah Mada Medan.
- LAMPIRAN II : Akta Persetujuan Bagi Hasil Nomor 42 tanggal 11 November 1972 antara para ahli waris pemilik tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan dengan Johannes.
- LAMPIRAN III : Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 66 tanggal 7 Mei 1990 antara ahli waris tanah Jalan Gajah Mada Kota Medan dengan Jacob.
- LAMPIRAN IV : Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Petisah Tengah mengenai kepemilikan tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan dan mengenai status tanah yang tidak dalam keadaan sengketa.
- LAMPIRAN V : Putusan Perdata Pengadilan Negeri Medan mengenai penetapan sita jaminan atas tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan.
- LAMPIRAN VI : Putusan Tata Usaha Negara PT. Putera Sejahtera Pioneerindo, Tbk melawan Walikota Pemerintah Kota Medan dan Johannes.
- LAMPIRAN VII : Surat keterangan telah melakukan penelitian dari kantor pengacara dan konsultan hukum Soeharto Iman Soepenoe dan rekan.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

**Hubungan hukum antara manusia dengan tanah di Indonesia telah lama mendapat perhatian. Sifat hubungan itu berkembang menurut berkembangnya budaya terutama oleh pengaruh sosial, politik, dan ekonomi. Kuatnya sistem penguasaan tanah oleh masyarakat merupakan cermin dari sistem budaya dan perekonomian tradisional yang ada di Indonesia.**

**Masalah tanah merupakan masalah yang senantiasa menarik perhatian dikarenakan tanah adalah sumber kehidupan selain air. Dalam kehidupan ini tidak ada manusia yang tidak membutuhkan tanah, apalagi negara – negara yang masih agraris. Oleh karena itu, masalah pertanahan masih merupakan masalah yang utama yang masih dihadapi oleh negara yang penghidupan ekonominya masih ditunjang dari sektor pertanian.**

**Indonesia sebagian besar penghidupan masyarakatnya masih mengandalkan ekonomi mereka di sektor agraris, banyak sekali usaha yang berkaitan dengan pertanahan. Kondisi tata kota yang berubah – ubah di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia.**

**Kecenderungan berkurangnya tanah untuk digarap dan juga kondisi sosial yang kurang seimbang dikarenakan keadaan perekonomian**

masyarakatnya yang tidak merata dan juga diperparah dengan kondisi tata kota yang kurang terencana dengan baik akan menimbulkan masalah – masalah pertanahan yang nantinya dapat mengakibatkan permasalahan di bidang politik, ekonomi dan sosial.

Kebutuhan atas tanah untuk keperluan pembangunan harus pula mendapat perhatian dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur, oleh karena itu harus pula diusahakan adanya keseimbangan antara keperluan tanah untuk keperluan pribadi atau perorangan dan kepentingan banyak pihak atau masyarakat pada umumnya.

Selain permasalahan tersebut di atas, masih terdapat permasalahan – permasalahan di bidang pertanahan yang diakibatkan belum diperolehnya jaminan dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan atau keluarga dan masyarakat pada umumnya, sebagai akibat tidak mempunyai bukti tertulis. Dalam proses pendaftarannya untuk mendapatkan hak tertulis atau sertipikat sering terjadi masalah yang berupa sengketa, baik dalam hal batas tanah maupun sengketa dalam hal siapakah yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.

Sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan apabila diusahakan menghindari penyebabnya, sengketa – sengketa itu adalah peristiwa hukum, sehingga sebab – sebabnya dapat diketahui dan dikenali dengan kembali melihat melalui pandangan – pandangan hukum tanah yang ada. Dari sengketa – sengketa di pengadilan, proses penyelesaian perkaranya memerlukan waktu yang panjang, ada

**kalanya sampai bertahun – tahun, hal tersebut dikarenakan adanya tingkatan pengadilan yang harus dilalui yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.**

**Apabila Pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang untuk mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan melakukan tugasnya dengan baik dan benar, serta dapat sebaik mungkin meminimalkan terjadinya hal – hal yang dapat memicu terjadinya sengketa, maka hal – hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah dapat dihindari.**

**Hal yang dapat memicu terjadinya sengketa dapat terlihat dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia, yaitu publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria, bahwa pendaftaran menghasilkan surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan mutlak, (surat tersebut tidak bisa diganggu gugat oleh pihak lain). Sehingga tanah yang sudah didaftarkan dan dikeluarkan tanda bukti haknya tidak dijamin kebenarannya sebagai milik dari orang yang terdaftar namanya dalam tanda bukti atas tanah tersebut.**

**Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dalam Penjelasan Umum C/7, menentukan bahwa :**

*“Pembukuan suatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya ; orang tersebut masih dapat menggugat haknya dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi revisi 2003, (Jakarta: Djambatan, 2003) Halaman 83.

Atau dengan kata lain apabila ada orang lain yang merasa berhak dan dapat menunjukkan bukti bahwa tanah itu miliknya, maka dia dapat menggugat. Si pemilik yang merasa telah mendaftarkan tanah tersebut untuk pertama kalinya serta memiliki sertipikat tanah, harus membuktikan bahwa tanah yang dimilikinya adalah sah secara hukum sebagai miliknya. Sehingga peran negara dalam hal ini sebagai penjamin seperti tidak berfungsi, padahal dalam kenyataannya negaralah yang memiliki badan yang bertugas mengukur, memetakan, melakukan pendaftaran, menyimpan datanya, mengeluarkan tanda buktinya yang berupa sertipikat dan juga ternyata memungut biaya atas semua kegiatan tersebut.

Hal yang lebih menguatkan keberadaan negara sebagai institusi yang seharusnya menjadi penjamin kekuatan suatu sertipikat hak milik yang sah, tercantum pula dalam Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria yang isinya menyatakan bahwa :

*“Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.*

Kata – kata menjamin kepastian hukum seharusnya mengakomodir kekuatan hak atas tanah yang mana tidak ada orang lain yang bisa menggugatnya apabila telah didaftarkan dan diperiksa oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pelimpahan wewenang dari pemerintah dan juga sebagai pendata dan pengatur keberadaan dan kepemilikan tanah – tanah di Indonesia.

**Seperti halnya yang terjadi di Indonesia yaitu sengketa – sengketa mengenai tanah yang diakibatkan tidak mutlakny status sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan, telah terjadi pula sengketa mengenai tanah di kota Medan, yang terletak di sudut Jalan Majapahit dan Jalan Gajah Mada, lingkungan VI, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Barat dan dikenal dengan tanah Grant C 1939, eks tanah Kesultanan Deli.**

**Sengketa terjadi bermula ketika sebuah perusahaan yaitu PT. Putra Sejahtera Pioneerindo Tbk. yang selanjutnya akan disebut PT. PSP, Tbk. yang berkedudukan di Jakarta memutuskan untuk membeli tanah di kota Medan tepatnya di Jalan Gajah Mada, lingkungan VI Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Barat dari seseorang bernama TJIO TJANG KOK alias JACOB.**

**Status tanah tersebut telah dikuatkan dengan adanya sertipikat HGB yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional kota Medan, juga telah dilakukan pengecekan di instansi terkait antara lain BPN, Camat dan Lurah setempat, bahwa sertipikat HGB tanggal 17 Mei 1996 atas nama Jacob adalah sah serta tidak dalam keadaan sengketa, maka PT PSP, Tbk. memutuskan untuk membeli tanah tersebut dan dibuatkan Akta Jual Beli No. 44/M. Petisah/1997, dihadapan Notaris Munir Nasution, S.H, Notaris/PPAT di Medan antara TJIOE TJANG KOK alias JACOB, selaku penjual kepada PHO ENG SHU/ PO ENG SHE, atas nama/mewakili Direksi PT. PSP, Tbk. dan pada tanggal 16 Desember 1997 PT. PSP, Tbk.**

mengajukan pencatatan perubahan data karena jual beli (balik nama)  
sertipikat HGB atas nama PT. PSP, Tbk.

Ketika PT. PSP, Tbk. akan melakukan pembangunan timbul suatu masalah dimana ada pihak / seseorang yang belakangan diketahui bernama Johannes, telah menguasai tanah tersebut, dan Johannes memiliki surat sita jaminan/*consevartoir beslag*, dari Pengadilan Negeri Medan per tanggal 3 September 1990. Johannes juga melakukan pengrusakan dengan cara merubuhkan pagar yang didirikan oleh PT. PSP, Tbk. Johannes melakukan perbuatan hukum tersebut diatas adalah berdasar pada perjanjian yang pernah dibuat oleh Johannes dengan pemilik tanah sebelum Jacob yaitu tujuh orang ahli waris.

Para ahli waris tersebut ternyata telah mengadakan perjanjian Persetujuan Bagi hasil dengan Johannes pada Tanggal 11 Nopember 1972 No. 42. Yang isinya bahwa di atas tanah tersebut atas persetujuan para ahli waris oleh Johannes akan didirikan beberapa toko bertingkat dan beberapa rumah petak di bagian belakang, yang pengaturan pembagian akan diatur lebih lanjut. Dalam perjanjian ini, pada Pasal 6 jelas disebutkan bahwa apabila dalam waktu sepuluh (10) bulan Johannes tidak dapat menyelesaikan bangunan toko bertingkat diatas tanah tersebut, maka bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut menjadi milik para ahli waris, sehingga ada suatu keputusan dari para ahli waris untuk menjual tanah tersebut ketika setelah delapan belas tahun Johannes tidak berhasil

**mendirikan satupun bangunan diatas tanah tersebut, karena dianggap perjanjian dengan Akta Perikatan Bagi hasil ini tidak terlaksana.**

**Sengketa ini terjadi bukan karena adanya dua (2) sertipikat, status kepemilikan tanah yang sudah berupa sertipikat tersebut dan dibuat oleh suatu Badan atau Instansi yang diberi kewenangan untuk membuat surat tanda bukti kepemilikan, dikesampingkan kekuatan pembuktiannya oleh hakim dikarenakan ada pihak yang mengajukan bukti hak yang hanya berbentuk perjanjian bagi hasil yang dalam Pasal 6 perjanjian tersebut telah disebutkan/dijanjikan oleh Johannes untuk dibangun dalam waktu sepuluh (10) bulan dan apabila melewati batas waktu tersebut maka bangunan yang belum selesai yang berada diatas tanah tersebut menjadi milik para ahli waris.**

**Hal tersebut menunjukkan bahwa sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif tidak menjamin kepastian hukum bagi status kepemilikan hak atas tanah, yang akhirnya menyebabkan kemungkinan terjadi hakim memihak kepada orang yang tidak memiliki sertipikat yang disebabkan berbagai macam kemungkinan.**

**Di bawah ini adalah ringkasan sengketa yang terjadi atas tanah di Jalan Gajahmada Medan dan tahapan proses perkara:**

- 1. Pada tanggal 11 November 1972 diadakan suatu perjanjian bagi bangun diatas tanah milik ahli waris yaitu :**
  - 1. Djuned Hamdani Nasution.**
  - 2. Sjamsi Gamariah.**

3. Syamsul Fatimah.
4. Harmaini.
5. Ahmad Djailani.
6. Kamarul Zaman.
7. Djamilah.

Para ahli waris menguasai/memiliki sebidang tanah, dengan ukuran 27 m X 54,5 m atau seluas 1.264 m yang terletak di sudut Jalan Majapahit dan Jalan Gajah Mada, lingkungan VI Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Barat dan dikenal dengan tanah Grant C. 1939 eks tanah Kesultanan Deli

2. Pada tanggal 11 November 1972, atas tanah tersebut dilakukan suatu perjanjian bagi hasil yang dilakukan dihadapan Notaris Rusli di Medan antara ketujuh ahli Waris dengan saudara Johannes, pekerjaan pemborong, yang isinya bahwa di atas tanah tersebut atas persetujuan ahli waris oleh Johannes akan didirikan beberapa toko bertingkat dan beberapa pintu rumah petak dibagian belakang, yang diatur didalam pasal – pasal Persetujuan Bagi Hasil tersebut.
3. Pada tanggal 7 Mei 1990 dibuat Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi, dihadapan Ny. Sartutiyasmi Agoeng Iskandar, Notaris di Medan, Akta No. 66 tanggal 7 Mei 1990 antara Jacob, pekerjaan dagang dengan para ahli waris, dengan ganti rugi sebesar Rp.120.000.000,- dan telah diterima oleh para ahli waris dari pihak Jacob.

- 4. Kemudian mengetahui para ahli waris telah melepaskan hak atas tanah dengan ganti rugi kepada saudara Jacob sesuai dengan Akta Notaris Ny. Sartutiyasmi, S.H No 66 tanggal 7 Mei 1990, sehingga saudara Johannes mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan berdasarkan perjanjian bagi hasil yang dibuat antara para ahli waris dengan saudara Johannes, perkara No. 293/Pdt.G/1990/PN. Mdn. Untuk perkara ini pada tanggal 3 September 1990, oleh Majelis Hakim dikabulkan permohonan sita Jaminan yang dimohonkan oleh saudara Johannes atas tanah di Jalan Gajah Mada tersebut.**
- 5. Jacob setelah mengetahui bahwa tanah yang diperoleh dari pelepasan hak dan ganti rugi tersebut dalam keadaan telah dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Medan, maka pada tanggal 11 Oktober 1990 saudara Jacob mengajukan gugatan perlawanan yang ditujukan kepada tergugat Johannes dan para ahli waris. Perkara ini telah diputus oleh :**

  - a. Pengadilan Negeri Medan tanggal 7 Maret 1991.
  - b. Pengadilan Tinggi Medan Tanggal 25 Mei 1991.
  - c. Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 12 Juli 1994.
  - d. Peninjauan kembali Tanggal 29 Januari 1999
- 6. Para ahli waris merasa persetujuan bagi hasil tersebut merugikan mereka dan merupakan persetujuan cacat hukum, yaitu ada pihak yang tidak dapat memenuhi kewajiban dalam hal ini adalah saudara Johannes, maka pada tahun 1996 para ahli waris mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan untuk membatalkan Persetujuan Bagi Hasil dengan menggugat Johannes dan Notaris Rusli dan telah diputus oleh :**

  - a. Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 November 1996.
  - b. Pengadilan Tinggi Medan tanggal 5 Juli 1997

- c. Tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Register tanggal 27 – 07 –1998.
7. Pada tanggal 28 Oktober 1997 PT. PSP,Tbk membeli tanah di Jalan Gajah Mada yang disengketakan tersebut, pembelian tersebut dilakukan dikarenakan sebelumnya telah dilakukan pengecekan/pemeriksaan pada instansi terkait antara lain BPN, Camat dan Lurah setempat bahwa sertipikat HGB atas nama Jacob adalah sah serta tidak dalam keadaan sengketa. Maka PT. PSP, Tbk memutuskan membeli tanah tersebut.
8. Tanggal 16 Desember 1997 PT. PSP, Tbk membalik nama sertipikat tanah tersebut dari atas nama Jacob menjadi atas nama PT. PSP, Tbk.
9. Tanggal 15 Februari 2000 PT. PSP, Tbk melakukan persiapan pembangunan diatas tanah Jalan Gajah Mada tersebut. Belum sempat pembangunan dimulai muncul perwakilan dari saudara Johannes melakukan perbuatan sebagai berikut :
  - a. Memasang pengumuman pada pagar dilokasi tanah yang bertuliskan :  
“Perhatian dilarang masuk, tanah ini masih sengketa, KUHP Pasal 551”
  - b. Membuat pengumuman di harian Sinar Indonesia baru Medan pada tanggal 8 April 2000 dan Harian Barisan Baru Medan, berturut - turut tanggal 10 April 2000 dan tanggal 27 April 2000 yang memberitahukan tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa dan telah dilakukan sita jaminan.
  - c. Merusak dan merubuhkan pagar bagian depan yang menghadap Jalan Gajah Mada.
  - d. Mendirikan bangunan semi permanen.
10. Tanggal 13 Mei 2000 PT. PSP, Tbk mengadakan Johannes ke Poltabes Medan karena telah melakukan perbuatan tidak menyenangkan, memasuki tanah milik PT. PSP, Tbk tanpa ijin, merusak pagar dan menyiarkan berita yang menyesatkan kepada masyarakat.
11. Pada tanggal 13 Juni 2000, saudara Johannes menggugat kantor BPN Medan, melalui PTUN Medan yang telah menerbitkan Sertifikat HGB pada tanggal 17 Mei 1996, bahwa penerbitan sertipikat tersebut cacat hukum dan mohon agar BPN membatalkannya.  
  
Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam sengketa tersebut ke dalam tesis dengan judul **“Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Dan Upaya**

Penyelesaiannya (Studi Analisis Kasus PT. Putra Sejahtera Pioneerindo Tbk (PT. PSP) Di Medan)”

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis mencoba merumuskan permasalahan sekaligus merupakan pembahasan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut :

- 1. Bagaimanakah status penguasaan tanah Hak Guna Bangunan oleh PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP) di Medan ?**
- 2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan, dalam hal ini PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP)?**
- 3. Upaya – upaya apa saja yang harus ditempuh untuk dapat menyelesaikan sengketa antara PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP) di Medan dengan Johannes sebagai pihak yang telah mengklaim bahwa tanah tersebut adalah haknya?**

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- 1. Untuk mengetahui status penguasaan Hak Guna Bangunan oleh PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP) di Medan.**
- 2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan dari PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP) di Medan.**
- 3. Untuk mengetahui upaya – upaya yang harus ditempuh untuk dapat menyelesaikan sengketa antara PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk**

**(PT. PSP) di Medan dengan Johannes sebagai pihak yang telah mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya.**

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian mengenai sengketa penguasaan tanah Hak Guna Bangunan dan upaya penyelesaiannya ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi praktis maupun dari segi teoritis :

1. Manfaat secara teoritis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum (Hukum Agraria), tentang pembuktian sertipikat dan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA juncto Pasal 37 ayat (2) PP 24/97.

2. Kegunaan secara praktis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi pengambil kebijakan dan para penegak hukum dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah dan pemegang sertifikat hak atas tanah.

#### **E. SISTEMATIKA PENULISAN.**

Dalam penulisan tesis yang berjudul “Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Dan Upaya Penyelesaiannya (Studi Analisis Kasus PT. Putra Sejahtera Pioneerindo Tbk (PT. PSP) Di Medan)” sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN, pada bab ini akan diuraikan tentang alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini berisi teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas yaitu mengenai Hak Penguasaan Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional, Ketentuan Umum mengenai Hak Guna

Bangunan, Ketentuan Umum mengenai Pendaftaran Tanah, dan Ketentuan Umum mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN, menguraikan secara jelas tentang metode penelitian yang dilakukan meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data, pengolahan serta analisa data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai gambaran umum sengketa status penguasaan tanah Hak Guna Bangunan oleh PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP) di Medan dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan, dalam hal ini PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP) serta Upaya yang ditempuh untuk dapat menyelesaikan sengketa antara PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP) di Medan dengan Johannes sebagai pihak yang telah mengklaim bahwa tanah tersebut adalah haknya.

BAB V PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Dan Upaya Penyelesaiannya.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

## A. Hak Penguasaan Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Hak – hak penguasaan atas tanah merupakan suatu rangkaian yang berisikan wewenang, kewajiban dan/larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib dan/dilarang untuk diperbuat itulah menjadi tolok ukur pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan.<sup>2</sup> Dalam hukum tanah nasional ada bermacam – macam hak penguasaan atas tanah, meliputi :

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat Masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada;
4. Hak Individual :

### a. Hak – hak atas tanah :

Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Yang diberikan oleh Negara.

Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa lain yang tidak termasuk dalam Hak – hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara.

### b. Wakaf.

### c. Hak Jaminan atas tanah : Hak Tanggungan.

## B. Tinjauan tentang Tanah Grant Sultan.

**Tanah Grant C/Grant Sultan adalah tanah yang termasuk tanah hak yang dahulu terdapat di Sumatera Timur, yang merupakan tanah yang**

diberikan Sultan kepada warganya dan didaftarkan di kantor Pamongpraja.

Untuk Hak Grant terdiri dari tiga macam yaitu:<sup>3</sup>

- a. Grant Sultan, yaitu Hak mengusahakan tanah yang diberikan Sultan kepada warganya.
- b. Grant Controleur, yaitu hak mengusahakan tanah yang diberikan Sultan kepada yang bukan warganya. Disebut Grant Controleur karena pendaftarannya dilakukan di kantor pamongpraja Belanda (Controleur).
- c. Grant Deli Maatschappij, berasal dari suatu Grant yang diberikan oleh Sultan kepada Deli Maatschappij, lebih dikenal dengan Grant No.1. Dalam pemberian itu Deli Maatschappij diberikan wewenang untuk memberikan bagian tanah grant yang luas itu kepada pihak lain dengan hak yang disebut Grant Deli Maatschappij, (sebenarnya merupakan “anak Grant” atau onder Grant.)

Menurut ketentuan konversi, Hak Grant Sultan ketentuan konversinya

diatur dalam Pasal II ketentuan konversi UUPA yaitu :

*Ayat (1) : “Hak – hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat ( 1), seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang – undang ini, yaitu : Hak Agrarische eigendom, milik, Yasan, Andarbeni, Hak atas Druwe, Hak atas Druwe desa, pesini, Grant sultan, Larderijn bezitreecht, altijddurende Erfpacht, Hak usaha atas bekas tanah partikulir dan hak – hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Negara Agraria, sejak mulai berlakunya Undang – undang ini, menjadi Hak Milik tersebut dalam pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat, sebagai tersebut dalam Pasal 21”.*

---

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Effendi Peranginangin **Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi**, ( Jakarta, Rajawali, 1991) hal. 183

*Ayat (2) : “Hak – hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warga negara yang disanjung kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) mempunyai Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sesuai dengan peruntukkannya sebagai yang ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria”.*

Sedangkan menurut Pasal VI konversi Konversi Grant Controuler dikonversi menjadi Hak Pakai, yang memberi wewenang dan dan kewajiban yang sama. Walaupun tidak ditentukan dalam salah satu pasal jangka waktunya paling lama 20 tahun. Konversi itu diselenggarakannya oleh pejabat yang bertugas menyelenggarakannya pendaftarannya, seperti halnya dengan Grant Sultan ketentuan konversi terhadap Hak Grant Sultan dapat dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha tergantung pada subjek hak dan peruntukkannya dari hak tersebut. Hak Grant Sultan dikonversi menjadi Hak Milik apabila pada tanggal 24 September 1960 pemegang haknya adalah Warga Negara Indonesia tunggal. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka Hak Grant Sultan dapat dikonversi menjadi Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan tergantung peruntukkannya. Seperti halnya Grant Sultan, saat ini yang berlaku adalah Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1962. Grant Controuler yang sudah menjadi menjadi Hak Opstal atau Hak Erfpacht untuk perumahan, konversinya tidak menjadi Hak Pakai tetapi menjadi Hak Guna Bangunan.

C. Hak Guna Bangunan.

C. 1. Pengertian Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Hak Guna Bangunan dalam UUPA diatur mulai dari Pasal 35 sampai dengan Pasal 39.

### **C. 2. Dasar Hukum Pengaturan Hak Guna Bangunan.**

Terhadap Lembaga Hak Guna Bangunan, dasar hukum yang mengatur adalah :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria ditentukan dalam :
  - a. Pasal – Pasal 35 sampai dengan 40.
  - b. Pasal 50 sampai dengan Pasal 52 dan Pasal 55.
  - c. Ketentuan – ketentuan konversi Pasal II, Pasal III, Pasal V dan Pasal VIII.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, sebagai ketentuan pelaksanaan dari pasal – pasal UUPA mengenai hak guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 17 Juni 1996.

Pasal yang mengatur secara rinci mengenai Hak Guna bangunan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 38 mengatur tentang Subyek Hak Guna Bangunan dan hal yang berkaitan dengan pengelolaan dan penggunaan Hak Guna Bangunan.

### **C. 3. Subyek Hak Guna Bangunan.**

Sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan, adalah :

Warga Negara Indonesia.

Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sedangkan untuk badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan atau badan

hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan.

Dalam kaitannya dengan subyek Hak, Hak Guna Bangunan sebagai tersebut di atas, maka sesuai dengan Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 ditentukan bahwa :

Ayat (1) : “ *Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Atas Tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat*”.

Ayat (2) : “*Apabila dalam jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau tidak dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.*”

Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat – syarat tersebut.

Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dialihkan atau dilepaskan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum. Dengan ketentuan bahwa hak – hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan – ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan mengenai subyek HGB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 20.

Sehubungan dengan subjek hukum yang akan mengalihkan maka PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan Hak Guna Bangunan tersebut. Jika subjek hukum yang akan mengalihkan bukan subjek yang berwenang, maka pengalihan tidak dapat dilakukan. Jika subjek hukum yang akan menerima pengalihan bukanlah subjek hukum yang diperkenankan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan maka harus diperhatikan ketentuan yang diatur dalam keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai.

#### **C. 4. Obyek Hak Guna Bangunan.**

Obyek dari Hak Guna Bangunan adalah tanah yang telah diberikan hak untuk digunakan mendirikan bangunan di atasnya dengan diberikan batas waktu

penggunaan tanah jangka waktunya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi menjadi 20 tahun. Menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jenis tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;
- c. Tanah Hak Milik.

#### **C. 5. Terjadinya Hak Guna Bangunan.**

Mengacu pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 terjadinya Hak Guna Bangunan adalah :

1. Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan .
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah .

Terjadi atau lahirnya Hak Guna Bangunan dicantumkan pula dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

3. Berdasarkan ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.
4. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 24 terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **C. 6. Peralihan Hak Guna Bangunan.**

Pada Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ayat (1) dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ayat (2) Pengertian beralih dan dialihkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dapat disebabkan karena :

- a. Jual beli ;
- b. Tukar menukar ;
- c. Penyertaan dalam modal ;
- d. Hibah ;
- e. Pewarisan.

Ayat (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan pada kantor pertanahan.

Ayat (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar. Penyertaan dalam modal dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

Ayat (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Ayat (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Dari rumusan tersebut dapat dilihat bahwa undang – undang secara tegas membedakan syarat peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dengan Hak Guna Bangunan yang diberikan dengan Hak Pengelolaan atau diatas tanah Hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian maka sebagai konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri yang menurut ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata hanya berlaku diantara para pihak

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha yaitu mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

### **C. 7. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang.**

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, hal ini dinyatakan dalam Pasal 39, seperti halnya Hak Milik, Hak

Guna Usaha, maka Hak Tanggungan yang dimaksud pada saat sekarang adalah hipotek. Hak Guna Bangunan dapat pula digadaikan.

Dimungkinkannya Hak Guna Bangunan untuk dapat dibebankan sebagai jaminan utang dengan Hak Tanggungan juga dapat ditemukan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

#### C. 8. Hapusnya Hak Guna Bangunan.

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur pula dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut :

Hak Guna Bangunan dapat hapus diakibatkan :

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya dalam perjanjian pemberiannya.
2. Di batalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena :
  - a. Tidak dipenuhinya kewajiban – kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32.
  - b. Tidak dipenuhinya syarat – syarat atau kewajiban yang terutang dalam pemberian perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang

Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan Tanah.

- c. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- d. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- e. Dicabut berdasarkan Undang – undang Nomor 20 Tahun 1961.
- f. Ditelantarkan.
- g. Tanahnya musnah.
- h. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2).

Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.**

##### **D. 1. Pengertian Pendaftaran Tanah.**

Dahulu pendaftaran tanah disebut “kadaster” yang berasal dari bahasa latin “Conpistarium” yang berarti suatu daftar umum mengenai nilai serta sifat dari benda – benda tetap. Selain istilah kadaster dapat pula dirumuskan sebagai berikut :<sup>4</sup>

1. Tugas (fungsi) tertentu yang harus diselenggarakan oleh pemerintah yaitu suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar - daftar dan peta – peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.

---

<sup>4</sup> Maria S.W. Soemarjono, **Pelaksanaan Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan**, (Penerbit Jakarta : Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, 1980). hal 289

2. Badan (organ) pemerintah yang harus menjalankan tugas tertentu, yaitu dengan peta – peta dan daftar –daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam suatu wilayah negara.

Ada juga kadaster dengan kekuatan bukti yang dengan peta – peta yang membuktikan batas – batas bidang tanah yang ditetapkan didalamnya sebagai batas yang sah menurut hukum. Suatu kadaster dikatakan mempunyai kekuatan bukti yang tetap apabila dipenuhi 2 (dua) syarat, yaitu :

1. Batas – batas yang diukur dan dipetakan pada peta – peta kadaster itu adalah batas – batas yang sebenarnya (penetapan batas berdasarkan kontradiktur delimitasi).
2. Batas – batas yang telah diukur dan dipetakan pada peta – peta kadaster harus dapat ditetapkan kembali dilapangan sesuai dengan keadaannya pada waktu batas – batas itu diukur.

Dalam hukum adat sendiri sebelumnya lembaga pendaftaran tanah ini tidak dikenal, keberadaan lembaga pendaftaran tanah ini dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya. Hak – hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sebagai tanda bukti pemilikan tanahnya. Pemindahan hak, seperti jual beli, tukar menukar dan hibah yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan.

Hal itu dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya daripada akta PPAT, yang telah membuktikan terjadinya pemindahan hak yang dilakukan. Disebutkan pula dalam Pasal 1

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

*“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”*

Lembaga pendaftaran ini tidak dikenal dalam hukum adat karena semula memang tidak diperlukan dalam lingkungan pedesaan, yang lingkup teritorial maupun personalnya terbatas. Dalam lingkungan pedesaan demikian para warganya saling mengenal dan mengetahui siapa yang mempunyai tanah yang mana dan siapa yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah miliknya, yang kenyataannya memang tidak sering terjadi.<sup>5</sup>

## **D. 2. Dasar hukum pendaftaran tanah.**

Undang – Undang Pokok Agraria adalah sebuah Undang – undang yang memuat dasar – dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaruan hukum agraria guna dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi tanah dan hal – hal yang berkaitan dengan kebutuhan akan tanah.

Untuk mencapai tujuan tersebut Undang – Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat 1, yang berbunyi :

*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.*

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm 210.

Pendaftaran tanah tersebut dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria ayat

(1) meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
3. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah harus diketahui dimana letaknya, bagaimana batas – batasnya, berapa luasnya, bangunan dan tanaman apa yang ada di atasnya, status tanahnya, siapa pemegang haknya dan tidak adanya pihak lain. Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum, yaitu pendaftaran tanah dalam arti pendaftaran hukum atau recht cadastre atas tanah. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) dan 38 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria, sedangkan untuk peraturan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan mendapat pengaturan secara lengkap dan rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut Peraturan Menteri 3/1997.

### **D. 3. Tujuan dan fungsi pendaftaran tanah.**

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tujuan pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak lain – lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai undang – undang bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tata tertib pertanahan.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak – pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah – tanah yang dihadapi, letak, luas, batas – batas, dan siapa yang punya dan beban – beban yang ada diantaranya.

Menurut Sudargo Gautama pendaftaran tanah akan menghasilkan : <sup>6</sup>

1. Peta – peta pendaftaran.
2. Surat – surat ukur untuk kepastian letak, batas dan luas tanah.
3. Keterangan dari subyek yang bersangkutan, untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
4. Keterangan atas status hak atas tanah.
5. Keterangan mengenai beban – beban yang berada diatas tanah hak tersebut.
6. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>6</sup> Sudargo Gautama, Tafsiran Undang – undang Pokok Agraria, (Bandung : Alumni, 1989) Hal 42

Untuk tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat bagi masyarakat atau calon kreditur untuk mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta keterangan atau informasi kepada kantor pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan di kantor pertanahan bersifat terbuka bagi umum.

#### **D. 4. Asas Pendaftaran tanah.**

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas – asas tersebut adalah sebagai berikut :

a. Asas Sederhana.

Adalah agar ketentuan – ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak.

b. Asas Aman

Adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti, cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas Terjangkau

Adalah agar pihak – pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanannya.

d. Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan – perubahan yang terjadi.

e. Asas Terbuka.

Asas ini menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dilapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan data yang benar setiap saat.

Dalam pelaksanaannya asas terbuka ini dilakukan dengan membuat suatu daftar umum guna dapat diketahui dengan mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahui, misalnya apabila seseorang ingin mengetahui apakah suatu bidang tanah dalam keadaan sengketa ataupun beban – beban yang membebani atas bidang tanah tersebut, maka dengan mudah seseorang memperoleh data tersebut dari kantor pertanahan setempat.

#### **D. 5. Sistem Pendaftaran Tanah.**

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah – tanah yang ada di wilayah – wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.

Sistem pendaftaran tanah terdiri dari dua macam ,yaitu :<sup>7</sup>

- a. Sistem pendaftaran akta (registration of deeds)
- b. Sistem pendaftaran hak (registration of titles).

Sistem pendaftaran tanah membahas tentang apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Sehubungan dengan pendaftaran tanah perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran akta (registration of deed), yaitu yang didaftar adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah meliputi hak kebendaan atas tanah termasuk didalamnya eigendom hak milik sebagaimana diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Sistem pendaftaran yang demikian ini jelas menyulitkan dan memakan waktu yang lama ketika seseorang bermaksud untuk mencari keotentikan dari suatu akta yang sah untuk memperoleh Hak Milik atas benda tidak bergerak, termasuk ada tidaknya beban – beban yang diletakkan diatasnya. Hal ini disebabkan setiap ada pemindahan hak atau pembebanan hak, wajib dibuatkan akta sebagai buktinya sehingga untuk memperoleh data yuridis yang lengkap harus dilakukan *title search* terhadap seluruh akta – akta yang pernah dibuat sehubungan dengan akta

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono. *Op.cit,hlm*

tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya suatu perbuatan hukum yang dilakukan kemudian.

Oleh karena itu maka diciptakan suatu sistem pendaftaran tanah oleh Robert Richad Torrens, yang selanjutnya disebut dengan *registration of titles* atau sistem Torrens. Dalam sistem ini setiap penciptaan hak baru, peralihan hak dan pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta. Akan tetapi akta itu tidak didaftar tetapi haknya yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar.

Dengan demikian berarti akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak, peralihan hak dan pembebanan hak. Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah tidak perlu lagi untuk mempelajari seluruh akta yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak, perubahan dan pembebanan yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu.<sup>8</sup>

Undang – Undang Pokok Agraria sendiri menganut sistem pendaftaran hak atau *registration of titles*, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register.

Bukti dari keberadaan hak atas tanah tersebut termasuk pembebanannya diwujudkan dalam bentuk sertipikat Hak Atas Tanah, yang terdiri dari salinan Buku Tanah dan surat ukur atau gambar situasi.

Sehubungan dengan *Registration of title* ini, dalam sistem Torrens, Sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan merupakan alat bukti yang sempurna bagi

---

<sup>8</sup> Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, **Hak – Hak Atas Tanah**, ( Jakarta : Kencana 2004 ) hal 87

adanya hak atas tanah, perubahan atau adanya pembebanan Hak Atas tanah tersebut, serta tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga, kecuali jika terbukti telah terjadi pemalsuan, ini berarti dianut sistem publikasi positif

#### **D. 6. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah.**

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kebenaran data yang disajikan dalam alat bukti dan bagaimana perlindungan bagi pihak ketiga yang mendasarkan perbuatan hukumnya pada data dalam alat bukti tersebut. Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sebagai surat tanda bukti hak, sehingga harus ada Register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak dan dalam sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang dicantumkan dalam alat bukti tersebut, sertifikat tidak dapat dirubah, disebut sebagai alat bukti yang mutlak walaupun dikemudian hari ternyata keliru. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat seseorang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan, ( title by registration, the register is everything ).<sup>9</sup>

Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens yang menggunakan sistem publikasi positif ini. Dalam sistem publikasi positif ini

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono. *Op.cit*, hal 80.

orang dengan itikad yang baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang namanya *indefeasible title* ( hak yang tidak dapat diganggu gugat ) dengan didaftar namanya sebagai pemegang hak dalam register.

Dengan selesai dilakukannya pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum memindahkan hak tersebut kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya dapat menuntut ganti kerugian kepada negara, untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut disediakan suatu dana khusus, sehingga Kantor Pertanahan yang menggunakan stelsel publikasi positif ini harus sangat berhati – hati dalam mengeluarkan sertipikat.

Dalam sistem publikasi negatif, dinyatakan dalam Pasal 19, 23, 32, 38 UUPA menyatakan, sertipikat sebagai alat bukti yang kuat (tidak mutlak). Dalam sistem ini pembeli walaupun sudah melakukan pendaftaran, masih selalu ada kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak sebenarnya, sehingga masih dimungkinkan perubahan. Gugatan tersebut ditujukan pada pemilik sertipikat, perubahan atas status sertipikat dan hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan keputusan Pengadilan. Pada sistem publikasi negatif menganut prinsip *Nemo plus iuris* yaitu seseorang tidak dapat menjual tanah bila ia tidak berwenang. Kelemahan sistem ini oleh negara – negara yang menggunakannya diatasi dengan lembaga “*acquisitive verjaring*” ( memperoleh hak milik karena lampaunya waktu ).

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif tidak murni atau sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, pada sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, Kantor Pertanahan harus cermat, jangan sampai mengeluarkan sertipikat secara keliru. Sebelum diterbitkan sertipikat harus diumumkan terlebih dahulu dengan tujuan agar tidak menerbitkan sertipikat secara keliru.

#### **D. 7. Cara Pendaftaran Tanah.**

Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan secara sistematis dan pendaftaran secara sporadic. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dilakukan secara serempak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau keseluruhan dan dilaksanakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dari tahun ke tahun, serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk yang pertama kalinya mengenai suatu obyek pendaftaran dalam satu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

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

#### **D. 8. Obyek Pendaftaran Tanah.**

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendaftarkan bidang-bidang tanah tertentu, sehingga dari definisi diatas dapat kita ketahui bahwa tanah merupakan objek dari pendaftaran tanah itu sendiri. Ruang lingkup pendaftaran tanah itu sendiri selalu mengenai tanah dalam berbagai macam jenisnya, bentuk tanda buktinya, yang didaftar dan juga penyajiannya dalam bentuk apa. Sehingga keseluruhan dari bentuk objek tanah tersebut didaftarkan, sehingga dapat diketahui statusnya. Sedangkan untuk jenis-jenis bidang tanah yang didaftar adalah bidang-bidang tanah :

1. Tanah Hak.
2. Tanah Negara.

Menurut PP. 10/1961 yang didaftar adalah tanah Hak, tetapi dalam PP. 24/1997 Tanah Negara juga didaftar.

Yang termasuk dalam Tanah Hak :<sup>10</sup>

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.

- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- e. Hak Tanggungan.

Bukan termasuk Tanah Hak adalah :

- a. Hak Pengelolaan.
- b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- c. Wakaf.

Sedangkan untuk Tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Atau dengan kata lain didaftarkan tetapi tidak diberikan sertipikat, hanya sampai pada penyimpanan saja.

## **E. Sertipikat Hak Atas Tanah.**

### **E. 1. Pengertian.**

Sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak atas kepemilikan suatu bidang tanah yang dibukukan. Sertifikat berisi salinan dari Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid menjadi satu disampul yang bentuknya ditetapkan dengan Undang – Undang. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik maupun data yuridis obyek yang didaftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan maupun tanah wakaf yang masing – masing dibukukan dalam Buku Tanah. Dalam hal ini, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *op. cit*, hlm 263

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya dianggap benar sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

## **E. 2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.**

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) sub c Undang – Undang Pokok Agraria. Fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Pengertian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan.

Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

## **E. 3. Lembaga Rechtverwerking Dalam Pendaftaran Tanah.**

Kata *rechtsverwerking* berasal dari bahasa Belanda yang berarti pelepasan hak, akan tetapi konsep *rechtsverwerking* sebenarnya berasal dari hukum adat yang berarti lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, apabila tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, konsep *rechtsverwerking* ini tersirat pada Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi :

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”*

Pada umumnya dinegara-negara yang menganut sistem publikasi negatif mengatasi kelemahan sistem ini dengan menerapkan lembaga yang lebih dikenal dengan sebutan lembaga “*acquisitive verjaring*”, lembaga ini dikenal dalam Hukum Perdata Barat. Dalam hukum adat sebagai dasar hukum bagi Hukum Agraria Indonesia, tidak mengenal lembaga ini. Yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga “*rechtsverwerking*”<sup>11</sup>. Dengan demikian konsep ini bukanlah merupakan hal yang baru. Karena ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini menghidupkan lembaga *rechtsverweking* yang dikenal dalam Hukum Adat. *Rechtsverweking* adalah lampaunya waktu sebagai sebab pemilik tanah kehilangan hak atas tanah

miliknya, kalau tanah tersebut selama waktu yang cukup lama dibiarkan olehnya dikuasai oleh pihak lain yang memperolehnya dengan itikad baik tanpa menuntutnya kembali.

Sebelumnya konsep *rechtsverwerking* sudah diterapkan jauh sebelum PP No. 24/1997 ini dikeluarkan. Berbagai putusan Mahkamah Agung menunjukkan adanya lembaga tersebut dan bagaimana cara penerapannya, yaitu :<sup>12</sup>

1. Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1957 Nomor : 210/K/Sip/1955.

Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai dengan 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya. (*rechtsverwerking*)

2. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 7 Mei 1958 Nomor/23/1953.

Pelepasan hak (*rechtsverwerking*), penggugat dianggap melepaskan haknya atas dua bidang sawah, oleh karena itu selama 20 tahun dibiarkan sawah tersebut digarap orang lain.

3. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 November 1958 No 361/K/Sip/1958.

Pengadilan Tinggi yang mempergunakan alat hukum pelepasan hak tanpa semau/keinginan dari pihak tergugat adalah melanggar tata tertib dalam

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria; *loc.cit.*, hlm. 67

<sup>12</sup> Maria S.W. Sumardjono, **Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah**, (Makalah Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak – Pajak Terkait, Yogyakarta, 1997), hal 10.

hukum acara (proses orde), maka putusannya yang berdasar pelepasan hak itu harus dibatalkan.

4. Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 September 1957 No 329/K/Sip/1957.

Di Tapanuli Selatan, apabila sebidang tanah yang diperoleh secara merimba, selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang berhak, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan dan tanah itu oleh kepala persekutuan kampung dapat diberikan kepada orang lain. Kalau yang berhak adalah orang yang belum dewasa dan mempunyai ibu, maka ibunya itulah tidak boleh membiarkan tanahnya tidak dikerjakan.

Tetapi pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga hukum tersebut atas prakarsa sendiri. Menurut Putusan Mahkamah Agung 161/K/Sip/1958 penerapannya oleh pengadilan harus dituntut oleh pihak yang menguasai tanah. Konsep *rechtsverwerking* yang diterapkan dalam pendaftaran tanah ini hendaknya memberikan ketegasan kepada kedua belah pihak yaitu :<sup>13</sup>

1. Bagi pemegang sertipikat kalau lewat waktu 5 tahun tidak ada gugatan atau keberatan, maka ia terlepas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.
2. Bagi pemegang hak atas tanah ia wajib menguasai tanahnya secara fisik dan melakukan pendaftarannya agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertipikatkan atas nama orang lain.

---

<sup>13</sup> *Ibid*

Keberadaan lembaga *rechtsverwerking* ini sebenarnya bertentangan dengan sistem publikasi negatif dimana jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak. Hingga saat ini masih terdapat pro dan kontra pendapat mengenai boleh atau tidak penerapan lembaga *rechtsverwerking* mengingat sistem publikasi yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Metode pendekatan.**

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum doctrinal, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat – surat pribadi, buku – buku, sampai pada dokumen – dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.<sup>14</sup>

Pendekatan normatif ini akan dititik beratkan pada masalah yuridis mengenai aturan-aturan hukum mengenai tanah yang ada di Indonesia. Dalam penelitian ini materi pokok kajian yaitu yang berkaitan dengan hukum agraria, terutama dikaitkan dengan masalah sengketa tanah, tentang keberadaan Sertipikat Hak Atas Tanah penyebabnya dan penyelesaiannya.

#### **B. Spesifikasi penelitian ;**

Pada umumnya suatu penelitian sosial, termasuk penelitian hukum ditinjau dari segi sifat, suatu penelitian dapat dibagi menjadi tiga yaitu :<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, cetakan kedelapan, (Jakarta 2004) hal 24

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Cetakan Ketiga, (Jakarta : UI – Press, 1986) hal 9-10

Penelitian Eksploratoris :

Penelitian Eksplanatoris adalah penelitian penjelajahan, mencari keterangan penjelasan data mengenai hal – hal yang belum diketahui. Penelitian ini dilakukan apabila pengetahuan tentang segala suatu gejala yang akan diselidiki masih kurang sama sekali atau bahkan tidak ada. Kadang – kadang penelitian semacam itu disebut *feasibility study* yang bermaksud untuk memperoleh data awal.

b. Penelitian Deskriptif :

Penelitian Deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menuliskan tentang segala sesuatu hal didaerah tertentu. Dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala – gejala lainnya, maksudnya agar dapat membantu didalam memperkuat teori –teori lama . Biasanya dalam penelitian ini, peneliti sudah mempunyai atau mendapatkan gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti

c. Penelitian Eksplanatoris :

Penelitian Eksplanatoris adalah penelitian yang menerangkan, memperkuat atau menguji dan bahkan menolak suatu teori – teori atau hipotesa – hipotesa, serta terhadap hasil penelitian yang ada.

Penelitian ini spesifikasi / jenis penelitian yang akan digunakan adalah jenis penelitian deskriptif analitis, dengan pengertian bahwa data – data yang dihasilkan akan mempertegas hipotesa – hipotesa dalam menyusun kerangka – kerangka teori baru, yaitu mengenai

pelaksanaan putusan pengadilan dalam kasus mengenai sengketa penguasaan tanah hak guna bangunan.

Untuk memperoleh hasil yang dimaksud, maka digunakan data yang bersifat kualitatif, adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data yaitu yang dinyatakan dalam bentuk tulisan yang nyata, yang kemudian diteliti dan dipelajari sebagai suatu bentuk tulisan yang nyata, Jadi metode ini berusaha merefleksi hasil dari penafsirannya terhadap hukum – hukum normatif dan mengaktualkan pada realita sosial.

#### **C. Metode pengumpulan data :**

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder umum yang dapat diteliti adalah<sup>16</sup> :

- a. Data sekunder yang bersifat pribadi :
  - 1. Dokumen-dokumen pribadi.
  - 2. Data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga dimana yang bersangkutan pernah bekerja.
- b. Data sekunder yang bersifat publik :
  - 1. Data arsip.
  - 2. Data resmi pada instansi-instansi pemerintah.

---

<sup>16</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, **Metodologi Penelitian Hukum** (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985) hal 42

3. Data yang dipublikasikan seperti jurisprudensi Mahkamah Agung.

Data sekunder dibidang hukum, dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi :

- a. Bahan-bahan hukum primer, adalah bahan-bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan. Bahan sumber primer ini mencakup :

1. Keputusan-keputusan ditingkat peradilan yang terkait dengan penelitian ini.
2. Undang – undang Pokok Agraria dan Undang – undang yang mengatur tentang pertanahan.

- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan hukum primer. Bahan atau sumber sekunder ini antara lain mencakup :

1. Akta Notaris mengenai persetujuan bagi hasil antara para ahli waris tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan dengan Johannes, untuk mengetahui asal tanah milik PT. PSP. Tbk.
2. Penerbitan dari pemerintah dalam hal ini surat keterangan dari Kepala Kelurahan Petisah Tengah mengenai kepemilikan tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan yang menyatakan status tanah yang tidak dalam keadaan sengketa.
3. Buku – buku mengenai pertanahan.

4. Hasil penelitian mengenai status kepemilikan tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan.

Selain data – data tersebut diatas, untuk melengkapi data sekunder diwawancarai juga pihak penasehat hukum dan para pengacara dari PT. PSP, Tbk yaitu pemilik sertipikat tanah yang sah sebagai nara sumber.

Pembagian bahan pustaka atas bahan atau sumber primer dengan bahan atau sumber sekunder, keseluruhannya ada relevansinya dengan tesis ini, termasuk jurnal-jurnal tentang hukum pertanahan.

#### **D. Metode pengolahan dan penyajian data :**

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan kesimpulan bagi tujuan penelitian, Sebab data itu masih merupakan data mentah. Proses pengolahan data tersebut adalah :

Editing yaitu memeriksa data dan meneliti data yang telah diperiksa itu untuk menjamin data tersebut dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya dalam editing dilakukan pembetulan data yang keliru dan melengkapi data yang belum lengkap.

#### **E. Metode analisis data :**

Data yang diperoleh baik dari studi pustaka maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan

sistematis, kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari data yang bersifat umum kepada hal yang bersifat khusus.<sup>17</sup>

Dalam menarik kesimpulan, penulis menggunakan *metode analisis normatif-kualitatif* yaitu semua data yang diperoleh, kemudian didukung secara sistematis, untuk dianalisis secara kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan suatu penjelasan tentang sengketa tanah yang terjadi dimasyarakat dikaitkan dengan kasus sengketa tanah dengan alas Haknya adalah Hak Guna Bangunan, yang terjadi di Medan dan apakah hukum mengenai tanah di Indonesia sudah menjamin Hak atas tanah.

#### **BAB IV**

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekamto, **Pengantar Penelitian Hukum**, (Jakarta :UI Press, cetakan 3, 1998) Hal.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### **A. Gambaran Singkat Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Milik PT. Putra Sejahtera Pioneerindo (PSP) Tbk. Medan.**

Pada Bab IV ini penulis akan membahas dengan lebih jelas dan mendalam mengenai keadaan yang sebenarnya terjadi serta upaya – upaya yang telah dilakukan oleh para pihak dalam mencari kebenaran dan mempertahankan hak atas tanah yang sedang disengketakan. Selain itu juga untuk mengetahui latar belakang dari putusan – putusan yang dihasilkan oleh hakim dan pertimbangan hakim. Dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui dan membahas mengenai keadaan yang terjadi dan apa yang menyebabkan sengketa ini terjadi, apa yang menyebabkan Hakim ditingkat pengadilan Negeri memenangkan pihak yang tidak memiliki tanda bukti Hak atas tanah dan mengesampingkan pihak yang memiliki tanda bukti atas Hak milik atas tanah yang berupa sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dan juga apa yang menyebabkan Kantor Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan sertipikat atas tanah tersebut berdasar pada data –data yang diberikan oleh Camat dan Lurah setempat padahal tanah tersebut dalam keadaan sengketa. Pada pembahasan ini, akan dipaparkan juga ringkasan dan asal mula terjadinya kasus sengketa tanah di Jalan Gajah Mada kota Medan ini.

Pada tahun 1997 sebuah perusahaan yang berkedudukan di Jakarta yaitu PT. PSP,Tbk berkeinginan untuk mendirikan bangunan yang akan digunakan untuk usaha restoran di Kota Medan, untuk itu diperlukan lokasi yang strategis untuk usaha tersebut, Saudara PHO ENG SHE perwakilan PT. PSP, Tbk Medan mendapat penawaran dari Saudari AYU LASIMIN, bahwa ada tanah yang berlokasi di Jalan Gajah Mada, simpang Jalan Majapahit Medan yang akan dijual dan tanah tersebut telah bersertipikat Hak Guna Bangunan No. 2328/Petisah Tengah, tanggal 17 Mei 1996, atas nama JACOB alias TJIO TJANG KOK.

Setelah dilakukan peninjauan kelokasi dan karena tanah terletak didaerah yang strategis serta sesuai untuk peruntukkan restoran dan setelah PT. PSP, Tbk melakukan pengecekan dan pemeriksaan pada instansi terkait antara lain BPN, Camat dan Lurah setempat bahwa sertipikat HGB tanggal 17 Mei 1996 atas nama Jacob adalah sah dan tidak dalam keadaan sengketa, maka PT. PSP, Tbk memutuskan untuk membeli tanah tersebut dan dibuatkan Akta Jual Beli No 44/M. Petisah Tengah/1997 tanggal 28 Oktober 1997, dihadapan Notaris MUNIR NASUTION, SH Notaris/ PPAT di Medan antara TJIO TJANG KOK alias Jacob selaku penjual kepada PO ENG SU/PO ENG SHE, mewakili Direksi PT. PSP, Tbk, selaku pembeli.

Setelah terjadi jual beli kemudian pada tanggal 16 Desember 1997 PT. PSP, Tbk membalik nama sertipikat HGB atas tanah seluas 1.264 m2 tersebut dari nama Jacob menjadi atas nama PT. PSP, Tbk, walaupun tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan tersebut telah beralih kepemilikan dan

telah disertipikatkan atas nama PT. PSP, Tbk, namun dikarenakan situasi moneter tahun 1997 – 1998 menyebabkan PT. PSP, Tbk menunda pembangunannya.

Atas sepengetahuan PT. PSP, Tbk, atas tanah tersebut dipergunakan oleh saudara Jacob untuk usaha bengkel mobil dengan syarat apabila nanti pada saat PT. PSP, Tbk memerlukan tanah tersebut untuk dibangun, maka saudara Jacob harus mengembalikan tanah tersebut kepada PT. PSP, Tbk tanpa meminta ganti rugi apapun. Pada awal tahun 2000, PT. PSP, Tbk merencanakan untuk membangun diatas tanah dilokasi tersebut dan pada tanggal 15 Februari 2000 atas permintaan PT. PSP, Tbk kepada saudara Jacob, agar mengosongkan ranah tersebut dan membongkar bangunan bengkel yang ada dan saudara Jacob dengan biaya sendiri, serta dengan sukarela memenuhi permintaan PT. PSP, Tbk tanpa meminta ganti rugi dalam bentuk apapun.

Ketika akan dimulai pembangunan oleh PT. PSP, Tbk timbul suatu masalah, yaitu munculnya saudara Johannes dan suruhannya dan melakukan perbuatan pengerusakan dan penguasaan ( Bab I hal 11 ). Setelah muncul gangguan dan hambatan tersebut kemudian PT. PSP, Tbk mulai mengumpulkan data untuk memperoleh kepastian apa serta bagaimana sebenarnya yang telah terjadi atas tanah yang dimaksud, walaupun sertipikat telah dimiliki oleh PT. PSP, Tbk.

Kondisi yang didapat dari pencarian data adalah bahwa yang menguasai dan memiliki tanah pada awalnya adalah para ahli waris dari mendiang Encik Samsiah yang diketahui bernama :

- a. Djuned Hamdani Nasution.
- b. Sjamsi Gamariah.
- c. Syamsul Fatimah.
- d. Harmaini.
- e. Ahmad Djailani.
- f. Kamarul Jaman.
- g. Djamilah.

Para ahli waris menguasai/memiliki sebidang tanah seluas 1.264 m<sup>2</sup> yang terletak disudut Jalan Majapahit dan Jalan Gajah Mada, lingkungan VI, Kelurahan Petisah Tengah Kecamatan Medan Barat dan dikenal dengan tanah Grant C, eks tanah Kesultanan Deli.

Pada tanggal 11 November 1972 dibuat persetujuan dihadapan Notaris Rusli, Medan atas tanah tersebut antara para ahli waris tersebut dengan saudara Johannes, pekerjaan pemborong, dikenal dengan persetujuan bagi hasil. Yang isinya bahwa diatas tanah tersebut atas peretujuan para ahli waris oleh Johannes akan didirikan pertokoan dan beberapa pintu rumah petak dibagian belakang, yang pengaturan pembagian lebih lanjut diatur dalam pasal – pasal persetujuan bagi hasil yang dimaksud.

Dalam Akta Perjanjian Bagi Hasil antara Johannes dan para ahli waris disebutkan batas waktu dari perjanjian ini adalah sepuluh bulan, dengan

syarat apabila Johannes tidak berhasil membangun satu bangunan ataupun tidak dapat menyelesaikan pembangunan toko – toko diatas tanah tersebut, maka penguasaan tanah dan bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut menjadi hak dari para ahli waris. Setelah hampir 18 tahun tepatnya tahun 1990 ternyata Johannes tidak berhasil membangun satu gedungpun dan para ahli waris dalam keadaan terkatung – katung tanpa kepastian, dikarenakan para ahli waris dalam kondisi ekonomi yang lemah dan satu – satunya kekayaan yang tertinggal adalah tanah warisan tersebut, maka para ahli waris bermaksud untuk melepaskan hak atas tanah tersebut kepada saudara Jacob yang berniat untuk memiliki dan membeli dengan cara memberikan ganti rugi sebesar Rp 120.000.000,- kepada para ahli waris.

Pada tanggal 7 Mei 1990 dibuatlah Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi, dari keenam ahli waris kepada Jacob, sesuai Akta Notaris Sartutiyasmi, SH. Setelah mengetahui bahwa tanah tersebut telah berpindah haknya kepada saudara Jacob, maka saudara Johannes pada tanggal 6 Agustus 1990 mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Medan menggugat ketujuh ahli waris, karena menurut Johannes para ahli waris telah ingkar janji atau melakukan wanprestasi dan telah melawan hukum. Didalam petitum gugatan terdapat kekeliruan seharusnya tidak dicampur adukkan antara wanprestasi dengan melawan hukum.

Dengan nomor berkas perkara No. 293/Pdt.G/PN. Mdn. Untuk perkara No. 293 ini pada tanggal 3 September 1990 oleh Majelis Hakim dikabulkan permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh saudara Johannes atas

tanah di Jalan Gajah Mada tersebut dan dalam amar putusan perkara No. 293 ini telah diputuskan :

- 1) Majelis Hakim menyatakan syah Akta Persetujuan tanggal 11 November 1972, No. 42 antara Johannes dengan para ahli waris yang dibuat dihadapan Notaris Rusli di Medan.
- 2) Menyatakan Johannes berhak membangun diatas tanah berperkara yang terletak di Jalan Gajah Mada sudut Jalan Majapahit Medan. Sebagaimana yang tertera didalam Akta Persetujuan tanggal 11 November 1972.
- 3) Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini sebagaimana berita acara sita jaminan tanggal 3 September 1990, No. 293/Pdt.G/1990/PN. Mdn.

Jacob yang merasa mendapatkan tanah tersebut dengan itikad baik, setelah mengetahui tanah tersebut dalam kondisi sita jaminan dan dikuasai oleh Johannes, pada tanggal 11 Oktober 1990 mengajukan gugatan perlawanan yang ditujukan kepada Tergugat Johannes dan para ahli waris dengan perkara No. 24/Pdt. Plw/1990/PN.Mdn dengan Hakim tunggal Suharto, SH dalam amar putusan :

1. Pelawan adalah pelawan yang benar.
2. Menyatakan tanah Grant C 1939 yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan tanggal 3 September 1990 adalah kepunyaan Jacob sebagai pelawan.

Pada kenyataannya tanggal 7 Maret 1991 Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Johannes dengan Nomor Gugatan No 293 tahun 1990 di Pengadilan Negeri Medan tidak dikabulkan hal mengenai sita jaminan tetapi membenarkan perjanjian bagi hasil antara Johannes dan para ahli waris sehingga status tanah menjadi tidak jelas.

Pada tanggal 27 Maret 1991 kuasa hukum dari para tergugat khususnya kuasa hukum dari para ahli waris mengajukan banding yang kemudian pada tanggal 25 Mei 1991 oleh Pengadilan Tinggi Medan dikeluarkan putusan No. 145/Pdt/1991/PT.Mdn yang dalam amar putusannya menetapkan :

1. Mengadili :

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 7 Maret 1991 No. 24/Pdt. Plw/1990/PN Mdn yang dimohonkan banding.

2. Mengadili sendiri :

- a. Pelawan yang dalam hal ini adalah saudara Jacob adalah Pelawan yang tidak baik.
- b. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

Walaupun putusan Pengadilan Negeri Medan No. 24 tanggal 7 Maret 1991 telah menetapkan tanah eks Grant C 1939 adalah milik Jacob namun dengan putusan Pengadilan Tinggi Medan No.145 tanggal 25 Mei 1991, telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan.

Dengan demikian putusan Hakim Suharto tersebut membingungkan dikarenakan untuk perkara No.293 Hakim memenangkan saudara Johannes, sedangkan untuk perkara No. 24 Hakim Suharto memenangkan saudara Jacob maka status kepemilikan tanah eks Grant C 1939 menjadi tidak jelas.

Pada tanggal 29 Juni 1994 dikeluarkan keputusan kasasi yang dimohonkan oleh Jacob dan para ahli waris. Kasasi ini dimohonkan karena status tanah belum jelas menurut Jacob dan para ahli waris. Putusan kasasi ini menyatakan bahwa permohonan Jacob dan para ahli waris ditolak ( dikalahkan ) oleh Mahkamah Agung dengan Hakim Agung yang memimpin sidang Hakim Soeharso, SH. Pengucapan putusan dalam sidang untuk terbuka untuk umum oleh majelis hakim mengenai putusan ini adalah pada tanggal 12 Juli 1994. Setelah pengucapan putusan ini, Jacob dan para ahli waris meminta permohonan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung pada tanggal 5 Juli 1995. Permohonan kembali ini diputuskan pada tanggal 15 September 1998, yang diucapkan disidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Mahkamah Agung H. German Hoediarso, SH, yang memutuskan menolak permohonan peninjauan kembali dari para pemohon.

Para ahli waris yang sekarang berjumlah enam orang karena salah seorang ahli waris yang bernama Djamilah telah meninggal dunia, maka pada tanggal 10 Januari 1996 menggugat saudara Johannes dan Notaris Rusli melalui Pengadilan Negeri Medan, yang memohon kepada Pengadilan Negeri Medan bahwa persetujuan No. 42 tanggal 11 November 1972 dibuat

oleh Notaris Rusli, SH adalah cacat hukum dan oleh karenanya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pada tanggal 8 Januari 1996 para ahli waris mengajukan kembali gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan menggugat Johannes dan Notaris Rusli, SH, yang telah digantikan oleh protokol Notaris yaitu Ny. Aida Daulay, SH. Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan putusan tanggal 28 November 1996 No.12/Pdt.G/PN.Mdn, yang dalam amar putusannya dan diucapkan dipersidangan yang terbuka untuk umum menyebutkan antara lain :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa persetujuan No. 42 tanggal 11 November 1972 yang dibuat oleh Notaris Rusli, SH adalah cacat hukum dan karenanya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Tentang eksepsi : menolak eksepsi tergugat.

Sehubungan dengan putusan provisionil Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 Februari 1996 Reg No.12/Pdt.G/1996/PN.Mdn, dikeluarkan Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 Maret 1996 Reg No.12/Pdt.G/1996/PN.Mdn, yang isinya antara lain mengangkat sita jaminan No.293/Pdt.G/1990/PN.Mdn, tanggal 3 September 1990. Pengangkatan/pencabutan sita jaminan telah dilaksanakan pada tanggal 13 Maret 1996.

Tanggal 8 April 1997 Johannes mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Medan dan pada tanggal 5 Juli 1997 dalam sidang yang terbuka untuk

umum diputuskan oleh Majelis Hakim dengan Ketua Majelis M. Soeroto, SH, menerima permohonan banding Johannes dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 November 1996. Putusan ini menyatakan Akta 11 November 1972 sah dan nama baik Johannes dan Notaris Rusli harus dipulihkan.

Setelah diputuskan demikian oleh Pengadilan Tinggi Medan, Johannes kemudian menggugat ke PTUN Kepala Kantor Pertanahan Negara Medan dalam gugatan yang diajukan melalui kuasa hukumnya pada tanggal 13 Juni 2000 untuk membatalkan sertipikat atas tanah di Jalan GajahMada Kota Medan, dan Juga menggugat Jacob dan setelah mendengar dan membaca bukti – bukti yang ada, maka majelis Hakim PTUN mengeluarkan putusan :

- a. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- b. Menyatakan batal atau tidak sah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 238/Petisah Tengah Kotamadya Medan tanggal 17 Mei 1996 atas nama Tjio Tjang Kok alias Jacob.
- c. Mewajibkan tergugat mencabut surat keputusan penerbitan sertipikat atas nama Tjio Tjang Kok alias Jacob.
- d. Menyatakan masih berlaku penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, Nomor 39/G/2000/PTUN.Mdn, tentang penundaan pelaksanaan dan tindak lanjut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 238 Petisah Tengah Kotamadya Medan tanggal 17 Mei 1996 atas nama

Tjio Tjang Kok alias Jacob yang diterbitkan tergugat, sampai ada putusan dalam perkara a quo yang berkekuatan hukum tetap.

Perkara ini diputus pada tanggal 22 Agustus 2000 dan diucapkan pada tanggal 29 Agustus 2000.

Sedangkan dalam kontra memori banding dari tergugat I yaitu KPN Medan yang telah diajukan oleh tergugat I tersebut, dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, maka Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan mengeluarkan putusan pada tanggal 23 Februari 2001 sebagai berikut :

- a. Menerima permohonan dari tergugat I yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dan tergugat II Tjio Tjang Kok alias Jacob.
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tertanggal 29 Agustus 2000 No. 39/G/2000/PTUN-MDN

Pada tanggal 30 Juli 2000 Johannes mengajukan kasasi ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan kemudian dikeluarkan keputusan pada tanggal 17 Juli 2001 yang isinya :

- a. Mengangkat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No 39/G/2000/PTUN-MDN tanggal 22 Juni 2000 tentang penundaan dan pelaksanaan lebih lanjut Sertipikat Hak Guna Bangunan No 238/Petisah Tengah tanggal 17 Mei 1996.
- b. Menyatakan gugatan dari Johannes sebagai penggugat tidak dapat diterima.

Johannes ternyata ketika akan membangun bangunan diatas tanah milik dari PT. PSP, Tbk, telah mendapatkan ijin dari Walikota Medan berupa Surat Ijin Mendirikan Bangunan, hal ini memperlihatkan kekliruan yang telah dibuat oleh Pejabat daerah, Karena bukti kepemilikan tanah adalah milik PT. PSP, Tbk dan tidak pernah PT. PSP, Tbk mengijinkan siapapun untuk membangun diatas tanah tersebut.

Oleh karena itu PT. PSP, Tbk mengajukan gugatan ke PTUN Medan yang ditujukan kepada Walikota Medan dan Kepala Bagian Bangun Bangunan Kodya Medan untuk mencabut Surat Ijin Membangun Bangunan dan merupakan hal yang sangat wajar apabila PT. PSP, Tbk menuntut agar pembangunan dihentikan oleh Johannes, mengingat Johannes tidak melakukan pemasangan ijin tersebut sesuai ketentuan dan sengaja tidak mencantumkannya karena Johannes beritikad tidak baik.

Maka pada tanggal 5 Oktober 2001 PT. PSP, Tbk mengajukan gugatan ke PTUN Medan menggugat Walikota Medan dan Kepala Bagian Bangun Bangunan Kota Medan, yang akhirnya pada tanggal 16 Mei 2002 dan diucapkan pada tanggal 20 Mei 2002 menetapkan :

- a. Memerintahkan kepada Walikota Medan untuk menanggukhan Surat Keputusan Ijin Mendirikan Bangunan tertanggal 1 Februari 2001 atas nama Johannes yang terletak di Jalan Gajah Mada Kota Medan.
- b. Mengabulkan permohonan PT. PSP, Tbk.

- c. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk menyampaikan salinan penetapan ini kepada pihak yang berperkara untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.
- d. Menyatakan batal surat keputusan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa surat ijin mendirikan bangunan tertanggal 1 Februari 2001.
- e. Memerintahkan kepada Walikota Medan untuk mencabut Surat Keputusan Objek Sengketa tersebut.

#### **B. Status Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh PT. PSP, Tbk**

Tanah yang posisinya terletak di Jalan Gajah Mada Kota Medan ini, telah diseripatkan oleh pemilik lama, yaitu Jacob dengan status sertipikat Hak Guna Bangunan, tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan dapat dimiliki baik oleh badan hukum maupun oleh perorangan. Kemudian oleh PT. PSP, Tbk tanah tersebut dibeli pada tahun 1997, setelah sebelumnya dilakukan pengecekan oleh instansi terkait antara lain BPN, Camat dan Lurah setempat dan peninjauan kelokasi, dan karena sertipikat atas nama Jacob sebagai pemilik telah sah dan tidak dalam keadaan sengketa. Jual beli tersebut dilakukan dan difasilitasi oleh Notaris/PPAT, sehingga PT. PSP, Tbk telah melakukan pembelian dengan prosedur yang benar sesuai dengan hukum yang berlaku.

Jual beli tersebut dilakukan dihadapan MUNIR NASUTION, SH NOTARIS/PPAT di Medan dengan akta jual beli No. 44/M.Petisah/1997

tanggal 28 Oktober 1997, antara TJIO TJANG KOK alias JACOB selaku penjual kepada PO ENG SHU atas nama/mewakili Direksi PT. PSP, Tbk selaku pembeli. Setelah terjadi jual beli tanah tersebut kemudian PT. PSP, Tbk pada tanggal 16 Desember 1997 membalik nama sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut dari nama Jacob menjadi nama PT. PSP, Tbk. Sehingga dalam hal ini semua syarat dan kewajiban untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah di Jalan Gajah Mada kota Medan ini telah dilakukan dan dilengkapi oleh PT. PSP, Tbk sebagai pembeli.<sup>18</sup>

### **C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Dalam Hal ini PT.PSP, Tbk.**

Menurut Winarno, penasehat hukum PT. PSP, Tbk, ketika terjadi gangguan dan gugatan yang muncul atas kepemilikan tanah di Jalan Gajah Mada yang telah disertipikatkan tersebut, baik pemilik lama yaitu Jacob maupun PT. PSP, Tbk telah berusaha melakukan upaya hukum dan menjelaskan asal mula cara mendapatkan tanah dan mengajukan bukti – bukti berupa tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah yaitu sertipikat yang telah disahkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan tetapi hasilnya di Pengadilan tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Kota Medan, Hakim memenangkan pihak atau orang yang tidak mempunyai sertipikat yaitu Johannes yang melakukan penuntutan atau gugatan hanya berpegang pada bukti yaitu akta

---

<sup>18</sup> Winarno, *wawancara pribadi*, penasehat hukum PT. PSP, Tbk (Jakarta : 25 September 2005)

bagi hasil yang sudah kadaluarsa antara Johannes dan para ahli waris sebagai pemilik tanah yang pertama sebelum Jacob.<sup>19</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 32 ayat (2) memuat mengenai kekuatan sertipikat, yaitu dalam hal sudah diterbitkan sertipikat yang sah atas suatu bidang tanah atas nama orang ataupun badan hukum yang dengan itikad baik menguasainya apabila setelah lima tahun tidak ada yang menuntut secara tertulis maka tidak ada pihak lain yang dapat menuntut atas tanah tersebut, sebetulnya peraturan ini sudah cukup sebagai suatu pedoman perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sudah bersertipikat tetapi pada prakteknya dilapangan sering terjadi gugatan atas suatu tanah yang sudah bersertipikat walaupun umur sertipikat tersebut sudah lebih dari duapuluh tahun.

Karena sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dipakai oleh Undang – Undang Pokok Agraria yaitu publikasi negatif, dimana fungsi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, seperti apa yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) sub c Undang – Undang Pokok Agraria. Sehingga pemegang sertipikat masih dimungkinkan mendapat gangguan dari pihak lain yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan. Walaupun pada akhirnya Pengadilan ditingkat yang lebih tinggi yaitu Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara memenangkan PT. PSP, Tbk dan menyatakan sertipikat yang dibuat Kantor Pertanahan Kota Medan adalah sah, tetapi PT. PSP, Tbk telah melalui proses peradilan yang

---

<sup>19</sup> *ibid*

sangat panjang dan tidak efisien serta menghabiskan banyak biaya dalam mempertahankan kepemilikan atas tanahnya.

Menurut pendapat penulis kasus ini menyangkut hak para pihak yang bersengketa sehubungan dengan hak perdata yang melekat diatas tanah sengketa terutama adalah hak yang melekat pada tanah sengketa semasa tanah masih dalam status Hak yang belum mendapatkan sertipikat sebagai suatu bukti kepemilikan Hak Atas Tanah.

Sedangkan sesuai dengan pembuktian yuridis yang ada telah diketahui baik dalam undang – undang yang ada maupun peraturan mengenai pertanahan telah diketahui bahwa sertipikat, baik itu adalah berbentuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, ataupun Hak pakai dan hak lainnya selama itu mempunyai sertipikat sebagai alat pembuktian yang dikeluarkan oleh negara lewat Kantor Pertanahan sebagai satu – satunya bukti yang paling tepat untuk membuktikan kepemilikan atas tanah maupun bangunan dan dilindungi oleh hukum karena sertipikat memberikan perlindungan hak kepada pemilik atau pemegangnya dan memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya (legal cadaster ).

Jadi dalam hal ini sertipikat HGB adalah alas Hak yang seharusnya merupakan suatu bukti kepemilikan yang sah, yang mempunyai aturan – aturan yang diyakini cukup untuk menunjukkan siapa pemilik atas tanah yang sah dan apa jenis haknya, sehingga apabila ada pihak yang menggugat mengenai kepemilikan suatu bidang tanah yang sudah disertipikatkan tanpa mengajukan suatu alat bukti berupa alas hak, berarti sudah jelas bahwa orang

atau pihak yang melakukan gugatan atas tanah yang sudah disertipikatkan mempunyai niat dan itikad yang tidak baik.

Dari kasus tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan ini, dapat dilihat apabila selama sistem publikasi yang digunakan di negara kita adalah sistem publikasi negatif yang berunsur positif dan negara tetap tidak menjamin sepenuhnya hak atas tanah apabila ada gugatan, kemungkinan akan terus timbul sengketa atas tanah, karena kita tidak akan dapat membuktikan itikad baik seseorang sebelum dibuktikan secara hukum dipengadilan, apalagi tidak semua orang pribadi mengetahui cara perolehan tanah secara benar dan biasanya mempercayakan pengurusan tanahnya baik kepada instansi pemerintah yang terkait dan instansi tersebut selama ini dibiayai dari pajak yang dipungut dari masyarakat dalam hal ini kantor agraria dan pejabat umum yaitu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai kepanjangan tangan dari negara yang diharapkan dapat melindungi secara penuh hak – hak yang diperoleh masyarakat.

**D. Upaya – Upaya yang Ditempuh Dalam Menyelesaikan Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Milik PT. Putra Sejahtera Pioneerindo (PSP) Tbk.**

Upaya hukum yang pertama kali dilakukan oleh PT PSP, Tbk terhadap kondisi tanah yang ternyata pada waktu akan dibangun tidak dapat digunakan karena ada sita jaminan dari Pengadilan Negeri, yaitu dengan melaporkan Johannes ke Poltabes Medan, karena melakukan perbuatan tidak

menyenangkan, memasuki tanah milik PT. PSP, Tbk tanpa ijin, merusak pagar dan menyiarkan berita yang menyesatkan masyarakat ( upaya hukum pidana ).<sup>20</sup>

Sebaliknya kemudian Johannes mengajukan gugatan perdata kepada Jacob dan pemilik tanah sebelum Jacob, yaitu tujuh orang ahli waris tanah di Jalan Gajah Mada tersebut, yang bernama Djuned Hamdani Nasution, Sjamsi Gamariah, Syamsul Fatimah, Harmaini, Ahmad Djailani, Kamarul Jaman dan Djamilah. Oleh para pihak yang bersengketa tersebut telah diupayakan jalan penyelesaian sengketa secara perdata dan juga penyelesaian di Pengadilan Tata Usaha Negara, hasil akhir dari penyelesaian sengketa ini dimenangkan oleh PT. PSP, Tbk melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan status sertipikat yang dimiliki oleh PT. PSP, Tbk adalah sah. Sehingga pada waktu terjadi permohonan gugatan yang dilakukan oleh Johannes ke Pengadilan Negeri Medan yang telah menetapkan sita jaminan, PT. PSP,Tbk juga telah melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi agar dapat sita jaminan tersebut dibatalkan. Begitu seterusnya dari upaya banding di Pengadilan Tinggi, Pengadilan Tata Usaha Negara dan juga melalui upaya – upaya kasasi dan peninjauan kembali di Mahkamah Agung sampai kembali kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang pada akhirnya mengeluarkan putusan bahwa PT. PSP, Tbk berhak atas tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan adalah sah menurut hukum sebagai miliknya dengan pertimbangan:

---

<sup>20</sup> Gatot Sunarto, *wawancara pribadi*, Pengacara PT. PSP, Tbk, (Jakarta : 15 November 2005)

1. Menimbang bahwa pernyataan dan permohonan banding dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan telah diajukan dengan cara – cara dan dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam perundang – undangan, maka permohonan banding tersebut dapat diterima.
2. Menimbang bahwa maksud penggugat yaitu Johannes adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 13 Juni 2000 No.39/G/200/PTUN-MDN gugatan mana secara formal telah diperbaiki pada tanggal 1 Juli 2000 yang dalam gugatannya pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menyatakan batal atau tidak sah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2328/Petisah Tengah tanggal 17 Mei 1996 atas nama Tjio Tjang Kok alias Jacob.
3. Menimbang bahwa akta persetujuan No 42 tanggal 11 November 1972 bukan merupakan alas hak atas tanah di Jalan Gajah Mada yang disengketakan akan tetapi merupakan alas hak bagi Johannes untuk membangun diatas tanah tersebut. Bahwa berdasarkan bukti tersebut tidak ada alasan lain bagi Kantor Pertanahan untuk menunda penerbitan sertipikat atas tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan tersebut sekalipun ada keberatan dari Johannes.
4. Menimbang bahwa Kantor Pertanahan Negara Medan menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2328/Petisah tengah berdasarkan Akta Pelepasan hak antara ketujuh ahli waris dengan Tjio Tjang Kok alias Jacob

dilakukan oleh Notaris dimana prosedur formal telah terpenuhi sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Pokok Agraria.

5. Bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa karena berdasarkan bukti, atas tersebut telah diangkat sita jaminan oleh juru sita Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 13 Maret 1996.
6. Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas selanjutnya pembanding yaitu Kepala Kantor Pertanahan Negara Medan mohon agar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut dibatalkan dalam pemeriksaan banding dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan mengadili sendiri sengketa ini dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat/Terbanding.

Sedangkan dalam pokok perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan memberikan putusan berdasarkan pertimbangan yang antara lain adalah :

1. Menimbang bahwa tanah dalam sertipikat objek sengketa telah diakui oleh kedua belah pihak berasal dari Grant C-1939 Djamilah dan kawan – kawan.
2. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan didalam memutus perkara ini tidak memperhatikan dengan cermat tentang duduk permasalahan yang sebenarnya, akibatnya putusan menjadi tidak benar dan merugikan pihak PT. PSP,Tbk sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.
3. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak memperhatikan dengan cermat penyebab kepentingan penggugat/terbanding dirugikan sehingga putusannya menjadi salah atau tidak tepat menurut hukum.

4. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dalam memutus perkara ini tidak memperhatikan dengan cermat status hak akte persetujuan No. 42 Tahun 1972 bukan sebagai bukti hak atas tanah dan keberadaannya hanya mengikat diri penggugat dan para ahli waris tanah tersebut.
5. Menimbang bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan harus dibatalkan.
6. Menolak gugatan para penggugat dan menerima eksepsi para penggugat.
7. Menimbang bahwa dengan demikian maka persengketaan ini tidak ada sangkut pautnya dengan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi pokok sengketa dalam sengketa ini karena pokok sengketa dalam perkara ini sebenarnya adalah hak diatas tanah yang terletak di Jalan Gajah Mada tersebut diatas yang sepenuhnya adalah wewenang dari Peradilan perdata dan bukan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya.
8. Menimbang, bahwa karena gugatan penggugat/terbanding dinyatakan maka penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 39/G/2000/PTUN-MDN tanggal 22 Juni 2000 tentang penundaan dan pelaksanaan lebih lanjut sertipikat Hak Guna Bangunan tanggal 17 Mei 1996 harus diangkat dan dinyatakan tidak berkekuatan hukum.
9. Mengangkat penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 39/G/PTUN-MDN tanggal 22 Juni 2000 tentang penundaan dan

pelaksanaan lebih lanjut sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2328/Petisah  
Tengah tanggal 17 Mei 1996.

Menurut pendapat penulis PT. PSP, Tbk telah melakukan upaya hukum melalui tahapan dan tata cara penyelesaian sengketa sesuai dengan koridor hukum yang benar walaupun dengan proses yang panjang dan memakan waktu yang lama, dari kejadian sengketa yang dialami oleh PT. PSP, Tbk diatas kondisi sertipikat yang bisa digugat kapanpun seperti ini akan menghabiskan banyak sekali biaya, waktu dan tenaga, padahal telah diketahui dari penelitian ini, PT. PSP, Tbk adalah perusahaan publik yang apabila dapat beroperasi dengan lancar dan cepat akan mendatangkan pemasukan bagi kas daerah dan akan menyerap banyak tenaga kerja.

Seharusnya pemerintah dalam hal ini pemerintah daerah Kota Medan sebagai fasilitator dan juga motifator seharusnya dapat bertindak cepat untuk langsung mengadakan penyelidikan kelapangan untuk mencari kebenaran apabila melihat kondisi seperti yang terjadi atas tanah di Jalan Gajah Mada Kota Medan tersebut.

Apabila para investor atau penanam modal baik asing maupun lokal melihat kondisi kepemilikan tanah di Indonesia pada umumnya terjamin dan dilindungi oleh hukum dan undang – undang serta aparat penegak hukum yang baik, maka bukan tidak mungkin investasi besar akan terus ditanamkan oleh para pemodal besar ke Indonesia dan akan menambah pendapatan negara dan memakmurkan kehidupan rakyat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan.**

Berdasarkan pembahasan – pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Status penguasaan tanah yang terletak di Jalan Gajah Mada Kota Medan yang dilakukan oleh PT. PSP, Tbk sudah sesuai dengan prosedur yang ada. Hal tersebut terbukti dengan adanya sertipikat yang sah dan telah diatasmamakan atas nama PT. PSP, Tbk dari pemilik sebelumnya yaitu Jacob. Tanah yang bersertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah diperiksa oleh pihak yang berwenang dari Kantor Pertanahan Kota Medan, PPAT, Camat dan Lurah setempat dan dinyatakan tidak ada sengketa atas tanah tersebut. Sehingga semua syarat sahnya tata cara mendapatkan tanah sudah dilengkapi oleh pihak PT. PSP, Tbk.
2. Perlindungan hukum bagi para pemegang/pemilik sertipikat dalam hal ini khususnya PT. PSP, Tbk sebagai pemegang hak atas tanah di Jalan Gajah Mada Medan salah satunya diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Pasal 32 ayat (2) yang memuat mengenai kekuatan sertipikat, selain itu diatur pula dalam Pasal 19 ayat (2) sub c Undang – Undang Pokok Agraria. Peraturan – peraturan tersebut adalah suatu bentuk perlindungan atas kepemilikan suatu bidang

tanah sehingga Hakim sebagai pengambil keputusan akan selalu merujuk pada peraturan yang terdapat pada kedua aturan tersebut, walaupun keputusan Hakim untuk memihak/memenangkan pemilik sertipikat selalu diputuskan setelah sipemilik melakukan pembuktian terlebih dahulu dan melalui tahapan pembuktian yang lama dan menghabiskan banyak biaya. Hal ini dapat dilihat ketika Hakim ditingkat Pengadilan Negeri Medan memberikan putusan memenangkan Johannes dan memberikan sita jaminan atas tanah di Jalan Gajah Mada Medan, padahal PT. PSP, Tbk sudah jelas memiliki sertipikat, tetapi pada tingkat peradilan yang lebih tinggi yaitu ketika Johannes meminta agar Pengadilan Tata Usaha Negara membatalkan sertipikat tersebut dan dikabulkan, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara ketika Kepala Kantor Pertanahan Negara mengajukan banding, tetap menyatakan sertipikat atas tanah di Jalan Gajah Mada adalah sah dan tidak dapat diganggu gugat.

3. Upaya – upaya hukum yang diupayakan oleh PT. PSP, Tbk terhambat faktor – faktor pengabaian bukti – bukti kepemilikan yang sah oleh Majelis Hakim, sehingga memperpanjang dan memperumit masalah. Mengenai penyelesaian sengketa tanah di Jalan Gajah Mada Medan ini, para pihak yang bersengketa telah melakukan upaya hukum secara perdata dan mempertahankan keabsahan sertipikat melalui pembuktian di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Saran – saran.

1. Pihak aparat hukum diharapkan untuk lebih memihak kepada pihak yang mempunyai sertipikat yang diperoleh melalui jalur yang memang sudah benar, dikarenakan para calon pemilik tanah untuk dapat mendapatkan tanda bukti hak hanya melalui satu sumber yaitu Kantor Pertanahan, sehingga apabila bukti kepemilikan yang sah saja dikalahkan oleh bukti lain yang bukan merupakan bukti kepemilikan, harus kemana lagi para calon pemilik tanah mencari kepastian hukum bagi kepemilikan tanah. Karena apabila pemerintah melalui lembaga – lembaga yang terkait dinilai oleh masyarakat dan kalangan penanam modal sudah tidak dapat lagi dipercaya maka kemungkinan tidak akan ada penanam modal asing yang mau berinvestasi di Indonesia dan kemungkinan untuk menjadi negara pilihan untuk berinvestasi jauh dari harapan.
2. Harus ada upaya serius dari pemerintah untuk menangani para mafia peradilan yang hanya mencari keuntungan pribadi dan mengabaikan peraturan – peraturan hukum yang seharusnya wajib mereka patuhi sebagai aparat penegak hukum. Sehingga nantinya dapat dicapai kemakmuran dan kesejahteraan serta rasa aman di negara kita dikarenakan para penegak hukumnya dapat diandalkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Ali Sofwan Husein, 1997, *Konflik Pertanahan Dimensi Keadilan Dan Kepentingan Ekonomi*.  
Cetakan Pertama. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*.  
Cetakan Pertama. Prestasi Pustaka. Jakarta.

-----, 2001, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*. Cetakan  
Pertama. Prestasi Pustaka. Jakarta.

Abdurahman dan Soejono, 2003, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, PT. Rineka Cipta. Jakarta.

A.P. Parlindungan, 1984, *Menjawab Masalah Pertanahan Secara Tepat Dan Tuntas*, Mandar  
Maju. Bandung.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok  
Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi revisi, Djambatan; Jakarta.

-----, 2003, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum  
Tanah*, Edisi revisi, Djambatan; Jakarta.

Effendi Peranginangin, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang  
Praktisi*, Rajawali, Jakarta

Gunawan Widjaja, 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

.

Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Hak Milik Tanah Negara Dan Tanah Pemda  
Di Indonesia. Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Cetakan Pertama.  
Mandar Maju. Bandung.

Irawan Soerodjo. 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Cetakan  
Pertama. Arkola. Surabaya.

J.B. Daliyo, 2001, *Hukum Agraria I : Buku Panduan Mahasiswa*, Prenhalindo. Bandung.

- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak – Hak Atas Tanah*, Kencana; Jakarta.
- Kartsapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, PT. Rineka Cipta; Jakarta.
- Maria S.W. Soemardjono, 1980, *Pelaksanaan Tugas Keorganisasian Dalam Pembangunan*, Penerbit Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria; Jakarta.
- Notonegoro, 1974, *Politik Hukum Agraria Di Indonesia*, CV Pancoran Tujuh; Jakarta.
- Oloan Sitorus, Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Cetakan Pertama. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Yogyakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti. Bandung.
- Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta. Jakarta
- Sudargo Gautama, 1989, *Tafsiran Undang – undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Soerjono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan ketiga, UI Press; Jakarta.
- Soerjono Soekamto, Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan Kedelapan, Raja Grafindo Perkasa. Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Cetakan Pertama. Sinar Grafika. Jakarta.

## **B. Makalah**

- Maria S.W Soemardjono, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, (Makalah Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak – Pajak Terkait. Yogyakarta, 1997)

Ronny Hanitjo Soemitro, *Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif Dengan Penelitian Hukum Empiris (Masalah – Masalah Hukum)* Majalah Fakultas Hukum Diponegoro. Nomor 9-1991 No : ASSN 0126-1389, Th. XX-1991, Semarang.

### **C. Undang – Undang**

Undang – Undang 5/1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.  
(UUPA)

Peraturan Pemerintah 24/1997, tentang Pendaftaran Tanah.

**Peraturan Pemerintah 40/1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.**

**Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah**