

BAB II

MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK

A. Masalah Hukum

1. Bagaimanakah analisis putusan hakim dalam Putusan Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG?
2. Apakah pertimbangan hakim yang menyatakan sertifikat yang dimiliki oleh warga tidak sah sudah benar atau belum?

B. Tinjauan Teoritik

1. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daad* dan dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum disebut *onrechmatige daad* dalam sistim hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.

Perbuatan Melawan Hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan : "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa

kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu disebut sebagai subjek hukum yaitu bisa manusia sebagai subjek hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum.

Semula, banyak pihak meragukan, apakah perbuatan melawan hukum memang merupakan suatu bidang hukum tersendiri atau hanya merupakan keranjang sampah, yakni merupakan kumpulan pengertian-pengertian hukum yang berserak-serakan dan tidak masuk ke salah satu bidang hukum yang sudah ada, yang berkenaan dengan kesalahan dalam bidang hukum perdata. Baru pada pertengahan abad ke 19 perbuatan melawan hukum, mulai diperhitungkan sebagai suatu bidang hukum tersendiri, baik di negara-negara Eropa Kontinental, misalnya di Belanda dengan istilah *Onrechmatige Daad*, ataupun di negara-negara Anglo Saxon, yang dikenal dengan istilah *tort*.

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:⁴⁾

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.

⁴⁾ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 4

2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi

dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

2. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaknya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pembangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, dan pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.⁵⁾

b. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa atas dasar menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang

⁵⁾ Urip Santosa, *Pendaftaran dan Perolehan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 49

bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap merupakan hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak macam tanah ini belum ada. Berkaitan dengan hak atas tanah ini, menurut Emelan Ramelan dalam Urip Santosa menyatakan bahwa pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria menyadari bahwa dalam perkembangannya nanti akan sangat

dimungkinkan timbulnya hak atas tanah yang baru sebagai konsekuensi dari adanya perkembangan masyarakat, hanya saja pengaturannya harus dalam bentuk Undang-Undang.

- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara merupakan hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa Undang Undang Pokok Agraria .
Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Sewa Tanah Pertanian.

Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, dan hak pakai atas tanah negara.⁶⁾
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak

⁶⁾ *Ibid*, hlm 52-53.

pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah Pertanian.

c. Hapusnya Hak Atas Tanah

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah di atur dalam Pasal 27 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (**UUPA**) yang menyebutkan bahwa, hak kepemilikan atas tanah hapus apabila:

1. Karena pencabutan hak

Menurut ketentuan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang

Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum berdasarkan **Kepres No. 55 Tahun 1993** yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan **Peraturan Menteri No. 1 Tahun 1994**. Penyerahan sukarela ini menurut Kepres No. 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

3. **Karena ditelantarkan**

Pengaturan mengenai tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sebagaimana diatur juga dalam **PP No. 36 Tahun 1998**. Pasal 3 dan 4 PP No. 36 Tahun 1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu; (i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik. (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

UUPA

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Kemudian Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-

syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.⁷⁾

3. Tinjauan Umum Tentang *Eigendom Verponding*

Dahulu sebelum Indonesia mengundangkan undang-undang pokok agraria UU No 5 tahun 1960 , pengaturan tentang hak milik atas tanah tunduk pada aturan Belanda. Hal ini sesuai dengan pengaturannya yang bersumber dari hukum Belanda yaitu KUHPerdota terdapat dalam buku II bab 3. Definisi hak *eigendom* terdapat dalam pasal 570 KUHPerdota menyebutkan “hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan. Istilah *verponding* dalam putusan Mahkamah Agung nomor

⁷⁾ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm.32.

2082 K/PDT/2013 digunakan untuk menunjuk suatu hak milik terhadap suatu tanah.⁸⁾

4. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

a. Pengaturan Pendaftaran Tanah

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Pendaftaran tersebut dalam Pasal 1 ayat 1 meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁸⁾ AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm.11.

- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya tersebut. Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak berlaku lagi sebagaimana termuat dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu "Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi".

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.⁹⁾

b. Pengertian, Asas, Tujuan, dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capistratum* yang

⁹⁾ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm.81.

berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.¹⁰⁾

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :¹¹⁾

- 1) Asas *Specialiteit* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan

¹⁰⁾ A.P Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 18-19.

¹¹⁾ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hlm. 99.

tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

- 2) Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas) artinya asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang berhak melihatnya.

Dalam Pasal 2 PP No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

- 1) Asas Sederhana : Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas Aman : Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diseenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas Terjangkau : Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

- 4) Asas Mutakhir : Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- 5) Asas Terbuka : Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP No.24 Tahun 1997, adalah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh

sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Petanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik

merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah:

- 1) Manfaat bagi pemegang hak:
 - a. Memberikan rasa aman;
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak;
 - d. Harga menjadi lebih tinggi;
 - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
 - f. Penetapan Pajak dan Bumi Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- 2) Manfaat bagi Pemerintah:
 - a. Akad terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan;
 - b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;

c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

3) Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor:

Bagi calon pembeli atau kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

c. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Adapun jenis pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah:

- a) Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak
- b) Pemberian Hak
- c) Wakaf (dari Tanah Konversi/ Tanah Negara)
- d) P3MB/PRK.5
- e) Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- f) Pemberian Hak Guna Usaha.
- g) Kegiatan PRONA

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali meliputi:

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik

- b) Pembuktian hak dan pembukuannya
- c) Penerbitan sertipikat;
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui:

- a) Pendaftaran tanah secara sistemik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan.
- b) Pendaftaran tanah secara sporadik kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual/massal.

Adapun jenis pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah:

- a) Peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun;
- b) Ganti nama sertipikat hak atas tanah dan satuan rumah susun;
- c) Perpanjangan jangka waktu;
- d) Pembaruan Hak Guna Usaha/ Hak Pakai dan pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan;
- e) Pembaruan Hak Guna Usaha;

- f) Perpanjangan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- g) Perubahan Hak Atas Tanah;
- h) Pemecahan/ Penggabungan/ Pemisahan Hak Atas Tanah;
- i) Hak Tanggungan;
- j) Penggantian Sertipikat Hak Atas Tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan

d. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah berupa sertipikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya , dan fungsi itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Kedua Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pemegang hak misalnya, sudah tentu memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.

Ketiga bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung.

Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah tersebut telah terdaftar pada Agraria. Data yang tersimpan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misal pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan dan sebagainya.¹²⁾

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) 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 jangka waktu 5 Tahun sejak

¹²⁾ Sudjito, *Persertifikatan Tanah Secara Masal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Yogyakarta, Liberty, 1987, hlm. 72.

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.¹³⁾

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima Hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan yang lain. Dengan demikian, Pengadilan-lah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka akan diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana semestinya.¹⁴⁾

5. Tinjauan Umum tentang Konversi Hak Atas Tanah

¹³⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 67.

¹⁴⁾ A.P Parlindungan (I), *Op.cit*, hlm. 92.

a. Pengertian dan Tujuan Konversi Hak Atas Tanah

Kata konversi berasal dari kata *convertera* yang berarti membalikan atau mengubah dengan nama yang baru atau sifat baru sehingga mempunyai isi dan makna yang baru. Pengertian konversi dalam hukum agraria adalah perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru.

Hak lama atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, dan yang dimaksud dengan hak baru adalah hak-hak yang termuat dalam UUPA khususnya Pasal 16 ayat (1) hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.¹⁵⁾ Istilah konversi menurut Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama adalah pengalihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak yang lain.¹⁶⁾

Konversi secara umum dapat dikatakan sebagai penyesuaian atau perubahan dari hak-hak yang diatur oleh peraturan lama disesuaikan dengan hak baru.¹⁷⁾ Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa konversi hak atas tanah merupakan perubahan ataupun penyesuaian dari hak-hak yang lama atas tanah yaitu hak

¹⁵⁾ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2004, hlm 80.

¹⁶⁾ Sudargo Gautama, *Masalah Agraria*, Bandung, Alumni, 1973, hlm. 31.

¹⁷⁾ A.P Parlindungan (II), *Op.cit*, hlm.49

adat maupun hak perdata barat (BW) menjadi hak-hak atas tanah berdasarkan sistem UUPA.

Sikap dan filosofi dari konversi terdapat 5 (lima) prinsip yang mendasarinya sehingga dapat ditelaah bagaimana tujuannya dan bagaimana penyelesaiannya berdasarkan:

1. Prinsip nasionalitas: Dalam Pasal 9 UUPA secara jelas disebutkan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang boleh mempunyai hubungan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa yang berada di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Prinsip pengakuan hak-hak tanah terdahulu : Ketentuankonversi di Indonesia mengambil sikap yang mengakui atas masalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada Hukum Barat maupun Hukum Adat yang kesemuanya akan masuk melalui Lembaga Konversi ke dalam sistem dari UUPA.
3. Kepentingan Hukum: Dengan adanya ketentuan konversi maka ada kepastian Hukum mengenai status Hak-hak atas tanah yang tunduk pada sistem Hukum yang lama. Apakah hak tersebut akan dihapuskan atau disesuaikan kedalam hak-hak menurut sistem UUPA dan kepastian berakhirnya

masa-masa konversi hak-hak atas tanah bekas tunduk pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan telah berakhir pada tanggal 24 September 1960;

4. Penyesuaian kepada ketentuan konversi : Sesuai dengan Pasal 2 dari Ketentuan Konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria maupun dari Edaran-edaran yang diterbitkan, maka hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada Hukum Barat dan Hukum Adat harus disesuaikan dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA
5. Status *quo* hak-hak tanah terdahulu: Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak baru atas tanah-tanah yang akan tunduk kepada Hukum Barat. Setelah diseleksi menurut ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan pelaksanaannya maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak barat dapat menjadi Tanah Negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang-undang Pokok Agraria dan/atau Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut

Undang-undang Pokok Agraria seperti Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.¹⁸⁾

b. Terjadinya Konversi

Menurut ketentuan-ketentuan konversi terjadinya konversi dikarenakan 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Konversi atau perubahan yang terjadi karena hukum. Konversi ini terjadi dengan sendirinya tanpa diperlukan tindakan dari instansi tertentu baik yang bersifat konstitutif maupun deklaratoir.
- b. Konversi yang terjadi setelah diperoleh suatu tindakan yang bersifat deklaratoir dari instansi yang berwenang. Konversi jenis ini juga terjadi karena hukum tetapi juga disertai syarat-syarat tertentu maka diperlukan suatu tindakan penegasan yang bersidat deklaratoir.
- c. Konversi yang terjadi melalui suatu tindakan yang bersifat konstitutif. Pada jenis konversi ini perubahan atas sesuatu hak baru bukan terjadi karena hukum melainkan memerlukan suatu tindakan khusus yang bersifat konstitutif.¹⁹⁾ Dalam hal konversi hak atas tanah adat dan tanah barat ini merupakan konversi atau perubahan yang

¹⁸⁾ *Ibid*, hlm. 75.

¹⁹⁾ Tamsil Anshari Siregar, *UUPA Dalam Bagan*, Medan , 2011, hlm. 276-291.

terjadinya karena hukum (*van rechtswege*), karena ketentuan mengenai konversi tersebut muncul ketika diundangkannya UUPA secara serentak pada 24 september 1960. Ini berarti bahwa terhitung sejak tanggal tersebut tidak berlaku lagi lembaga-lembaga atau hak-hak atas tanah yang diatur oleh hukum tanah barat maupun hukum tanah adat. Demikian pula tidak ada lagi hak hipotik dan hak *credietverband* sebagai hak jaminan atas tanah. Hak-hak perorangan atas tanah tersebut telah diubah/dikonversi menjadi salah satu hak baru berdasarkan UUPA.

c. Konversi Atas Tanah-Tanah Barat

Dengan berlakunya Pernyataan *Domein (Domein Veklaring)* sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 *Agrarisch Besluit* 1870, maka tanah-tanah di wilayah Hindia Belanda, sepanjang di daerah pemerintah langsung dibagi habis menjadi tanah-tanah Hak *Eigendom* dan Tanah *Domein* Negara (*Landsdomein* adalah tanah milik negara). Dan atas masing-masing tanah tersebut dapat diberikan pada pihak lain dengan Hak *Opstal*, Hak *Erfpacht*, Hak *Gebruik*, (Hak Pakai) dan Hak Sewa, melalui suatu perjanjian dengan *eigenaar* (pemilik hak *eigendom*) atau dengan Negara (Pemerintah Hindia Belanda).

Hakikat hak-hak itu merupakan hak atas tanah yang sekunder. Sementara untuk mendapatkan tanah dengan Hak *Eigendom* dapat membeli (melalui jual beli tanah/pemindahan hak) dari negara atau dari *eigenaamya*, yang dibuktikan dengan akta hak *eigendom* yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama (*overshrijvingsambtenaar*) dan sekaligus didaftarkan pula jual beli/pemindahan haknya oleh pejabat itu. Yang diatur Pasal 1 S 1873-27. Dan semua tanah hak barat.²⁰⁾

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berasal dari konversi tanah hak barat berakhir pada tanggal 23 September 1980 dan sejak tanggal 24 September 1980 menjadi tanah negara. Jika bekas pemegang haknya masih memerlukan tanah tersebut dan penggunaan tanahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang di Daerah tersebut serta tidak terkena proyek Pemerintah Pusat/Daerah, pada dasarnya dapat diajukan permohonan hak baru sesuai dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dan PMDN 3 Tahun 1979.

6. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dinyatakan sebagai berikut:

²⁰⁾ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 190-191.

Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a) keabsahan suatu hak,
- b) pemberian hak atas tanah,
- c) pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan BPN.

Adrian Sutedi menyatakan bahwa:

“ada beberapa kondisi yang menggambarkan masalah pertanahan tersebut di antaranya: ²¹⁾

- a. Semakin maraknya konflik dan sengketa tanah;
- b. Semakin terkonsentrasinya pemilikan dan penguasaan tanah pada sekelompok kecil masyarakat;
- c. Lemahnya jaminan kepastian hukum atas pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah. Dilihat dari pihak-pihak yang bersengketa, sengketa tanah terjadi baik antara instansi pemerintah tertentu dengan masyarakat, masyarakat dengan investor, antar instansi pemerintah, maupun di antara masyarakat itu sendiri.”

Dikaitkan dengan sektor pembangunan, sengketa tanah dapat terjadi berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan infrastruktur, industri, perumahan, pariwisata, perkebunan skala besar, dan sektor lainnya. Dalam proses pengadaan tanah tersebut banyak dijumpai masalah yang terkait dengan pemberian ganti rugi yang

²¹⁾ Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm. 295.

tidak memadai, proses yang tidak transparan, dan bahkan pemaksaan terhadap pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya.²²⁾

Dilihat dari sisi objeknya, sengketa tanah dapat berbentuk:

- 1) Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan HGU, baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir.
- 2) Sengketa tanah yang berkaitan dengan kawasan hutan khususnya pemberian hak pengusaha hutan (HPH) atas kawasan hutan dimana terdapat tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat (tanah ulayat) serta yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan.
- 3) Sengketa yang berkaitan dengan tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas hak milik adat (girik) dan tanah bekas hak *eigendom*.
- 4) Sengketa yang berkaitan dengan tukar-menukar tanah bengkok desa/ tanah kas desa, sebagai akibat perubahan status tanah bengkok desa/ Tanah Kas Desa menjadi Pemda.
- 5) Sengketa yang berkaitan dengan tanah bekas partikelir yang saat ini dikuasai oleh berbagai instansi pemerintah.

²²⁾ *Ibid*, hlm. 295-296.

6) Sengketa yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.

Masalah tanah dilihat dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Timbulnya sengketa hukum tentang tanah adalah bermula dari pengaduan satu pihak (orang/badan) yang beris tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah ataupun prioritas kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

7. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional atau biasa disingkat BPN adalah lembaga pemerintah non-kementrian di Indonesia yang mempunyai tugas dan wewenang untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral (Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013).

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Semangat dari Pasal 33 Ayat (3) tersebut lah yang mendasari dibentuknya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Salah satu “semangat” dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang diserap oleh UUPA yaitu dengan adanya prinsip dalam UUPA bahwa tanah tidak boleh menjadi alat penghisapan, apalagi penghisapan modal asing terhadap rakyat Indonesia. Dalam ketentuan UUPA telah ditegaskan adanya keharusan untuk menghapus semua hak eigendom, hukum agrarian bentukan pemerintah kolonial, tanah adat lama dan bentuk penghisapan-penghisapan yang tidak berpihak kepada rakyat Indonesia lainnya

Upaya membentuk negara baru yang merdeka, Pemerintah Republik Indonesia bertekad membenahi dan menyempurnakan pengelolaan pertanahan. Landasan Hukum pertanahan yang masih menggunakan produk warisan pemerintah Belanda mulai diganti. Melalui Departemen Dalam Negeri, Pemerintah mempersiapkan landasan hukum pertanahan yang sesuai dengan UUD 1945. Pada tahun 1948 berdasarkan Penetapan Presiden Nomor 16 Tahun 1948 Pemerintah membentuk Panitia Agraria Yogyakarta. Tiga tahun kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1951, yang membentuk Panitia Agraria Yogyakarta. Pembentukan Kedua Panitia Agraria ini sebagai upayamempersiapkan lahirnya unifikasi hukum pertanahan yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955, Pemerintah membentuk Kementrian Agraria yang berdiri sendiri dan terpisah dari Departemen Dalam Negeri. Pada 1956, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1956 dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta yang sekaligus membubarkan Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta yang sekaligus membubarkan Panitia Agraria Jakarta. Tugas Panitia Negara Urusan Agraria ini antara lain adalah mempersiapkan proses penyusunan Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Panitia Negara Urusan Agraria Pada 1 Juni 1957 selesai menyusun rancangan UUPA. Pada 1 juni 1957, Panitia Urusan Agraria Selesai menyusun rancangan UUPA. Pada saat yang sama berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957, Jawatan Pendaftaran Tanah yang semula berada di Kementrian Kehakiman dialihkan ke Kementrian Agraria. Tahun 1958, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1958, Panitia Negara Urusan Agraria dibubarkan. Selanjutnya pada 24 April 1958, Rancangan UUPA diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat.

Titik tolak reformasi hukum pertanahan nasional terjadi pada 24 September 1960. Rancangan UUPA disetujui dan disahkan menjadi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan diberlakukannya UUPA tersebut untuk pertama kalinya pengaturan tanah di Indonesia menggunakan produk hukum nasional yang bersumber dari hukum adat.

Pada 1964 melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1964 ditetapkan tugas, susunan, dan pimpinan Departemen Agraria. Peraturan tersebut nantinya disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1965 yang mengurai tugas Departemen Agraria serta menambahkan Direktorat Transmigrasi dan Kehutanan ke dalam organisasi.

Tahun 1988 merupakan tonggak sejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan Nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi-politik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jendral Agraria bertambah rumit dan berat. Untuk mengatasi hal tersebut status Direktorat Jendral Agraria ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintahan Non-Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan lahirnya Keputusan Presiden tersebut, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jendral Tata Ruang Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga Kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Kementerian tersebut berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang dipimpin oleh Menteri. Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam Pasal 3 Perpres Nomor 17 Tahun 2015 disebutkan bahwa Kementrian Agraria dan Tata Ruang dalam mencapai tugasnya di atas memiliki fungsi:²³⁾

- a) Perumusan, penetapan dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, pengadaan tanah, sertat penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang dan tanah;
- b) koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- c) Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- d) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang

²³⁾ Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*: Yogyakarta, 1988, hlm.

- e) Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah
- f) Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang

BAB III

RINGKASAN PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM PUTUSAN

NOMOR 570/PDT/2017/PT.BDG

A. Ringkasan Putusan Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG tanggal 7 Mei 2018 tentang sengketa tanah di Dago Elos Bandung, Jawa Barat memutuskan untuk mengabulkan permohonan banding dari pemohon peminggiran warga Dago Elos atas putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A