

**FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH
DI DAERAH DELI SERDANG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Perkuliahan
Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

HELLENA

NPM : 08. 840. 0041

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2011**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

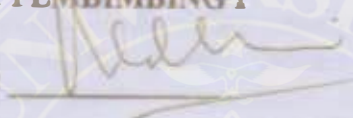
TANDA PERSETUJUAN

I. PENYAJI :

NAMA : HELLENA
STAMBUK : 08.840.0077
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DALAM PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH DI
DAERAH DELI SERDANG

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI:

I. NAMA : H.ABDUL MUIS, SH.,MS
JABATAN : PEMBIMBING I

TANDA TANGAN : 

2. NAMA : TAUFIK SIREGAR, SH, M.Hum
JABATAN : PEMBIMBING II

TANDA TANGAN : 

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU :

JABATAN

NAMA

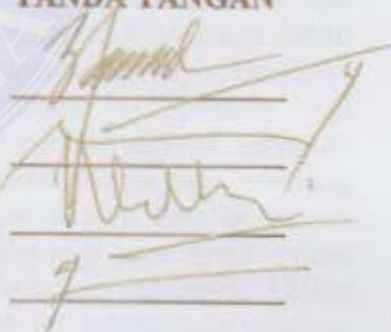
TANDA TANGAN

1. KETUA SYAFARUDDIN, SH.,M.Hum

2. SEKRETARIS MUAZZUL, SH.,M.,Hum

3. PENGUJI I H.ABDUL MUIS, SH.,MS

4. PENGUJI II TAUFIK SIREGAR SH, M.Hum



DIKETAHUI OLEH :

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**KETUA BIDANG KEPERDATAAN
UNIVERSITAS MEDAN AREA**


(Prof. H. SYAMSUL ARIFIN SH.,M I)


(ZAINI MUNAWIR, SH.,M.Hum)

ABTRAKSI

FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH DI DAERAH DELI SERDANG

OLEH

HELLENA

NPM : 08 840 0041

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pembahasan skripsi ini adalah tentang keberadaan Badan Pertanahan Nasional dalam hal pelaksanaan sertifikasi pertanahan di daerah Kabupaten Deli Serdang.

Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah: bagaimana peranan Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dalam rangka pelaksanaan penerbitan hak atas tanah, bagaimana kendala bagi masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya, serta bagaimana Akibat hukum dari tidak dilakukannya penerbitan tanah.

Dalam penyempurnaan penelitian penulis melakukan penelitian secara langsung, baik itu dilakukan dengan pengamatan secara langsung maupun wawancara tentang pelaksanaan tugas BPN dalam sertifikasi tanah di Kabupaten Deli Serdang.

Setelah dilakukan analisis dan evaluasi maka diketahui peranan Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dalam rangka pelaksanaan penerbitan hak atas tanah adalah merupakan aparatur negara di bidang pertanahan khususnya dalam menatausahakan dan mengadministrasikan pertanahan sehingga dengan demikian hak-hak masyarakat akan dapat terlindungi di bidang pertanahan ini. Kendala bagi masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya terutama perihal adanya sebagian masyarakat yang enggan untuk melakukan penerbitan atas baknya pada sebidang tanah. Keengganan tersebut pada dasarnya di latar belakang oleh ketidak tahuan masyarakat tentang berapa besar biaya yang harus disediakan serta syarat-syarat apa saja yang harus dilengkapinya apabila ia ingin mendapatkan tanahnya. Akibat hukum dari tidak dilakukannya penerbitan tanah. Aiah tidak tercapainya tujuan untuk menciptakan kepastian hukum atas hak-hak seseorang atau suatu badan hukum pada sebidang tanah, tidak memberikan batasan yang jelas atas batas-batas sebidang tanah serta tidak menaikkan nilai tanah juga memberikan imbal balik kepada pemerintah berupa pelaksanaan tertib administrasi di bidang pertanahan yang kurang baik.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah mengaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Skripsi penulis ini berjudul **“FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH DI DAERAH DELI SERDANG”**.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku Ketua Bidang Hukum Pidana pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I Penulis.
- Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis Ayahanda Syaiful Amri dan Ibuanda Sahema yang telah memberikan pandangan kepada penulis tentang pentingnya ilmu di hari-hari kemudian nantinya. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis..

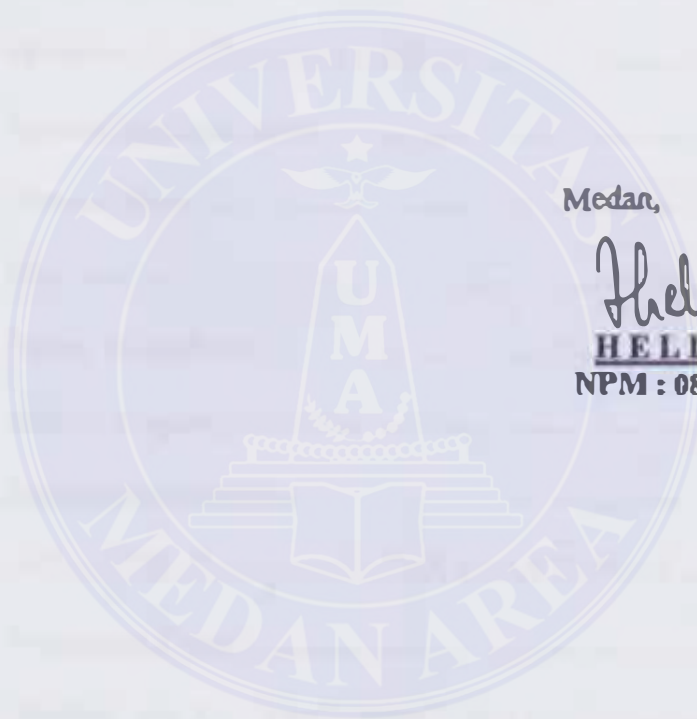
Demikian penulis bajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Juni 2011

Helena

HELLENA

NPM : 08 840 0041



DAFTAR ISI



Halaman

ABSTRAK

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI iii

BAB I. PENDAHULUAN 1

 A. Pengertian dan Penegasan Judul 4

 B. Alasan Pemilihan Judul 6

 C. Permasalahan 7

 D. Hipotesa 8

 E. Tujuan Pembahasan 9

 F. Metode Pengumpulan Data 9

 G. Sistematika penulisan 10

BAB II. TINJAUAN TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH 12

 A. Pengertian Tanah 12

 B. Manfaat dan Arti Pendaftaran Tanah 13

 C. Hak-Hak Atas Tanah 17

 D. Jenis-Jenis Hak Tanah Yang Dapat Didaftarkan 37

**BAB III. PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MENURUT
UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU** 39

 A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah 39

 B. Pendaftaran Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat 48

C. Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat.....	51
D. Pejabat Yang Berwenang Mendaftar	52
BAB IV. KEBERADAAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL	
DALAM SERTIFIKASI HAK ATAS TANAH.....	54
A. Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Dalam Rangka Pelaksanaan Pensertifikatan Hak Atas Tanah.....	54
B. Pengaruh Hukum Perjanjian Dalam Pensertifikatan Tanah.	56
C. Kendala-Kendala Bagi Masyarakat Dalam Mensertifikatkan Tanahnya.....	57
D. Akibat-Akibat Hukum dari tidak dilakukannya Pensertifikatan Tanah.....	61
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran.....	66

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pun pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Adanya peningkatan kebutuhan tanah bagi manusia untuk melakukan kebutuhan yang sangat beragam tersebut, maka diperlukan upaya-upaya untuk mengoptimalkan penggunaan atau pemanfaatan tanah sesuai dengan kemampuannya serta memperhatikan lingkungan. Untuk itu perlu diperlukan suatu perencanaan penatagunaan tanah, pengaturan penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, penyediaan data-data atau peta-peta pendaftaran tanah dengan kegiatan pengukuran pemetaan dan pendaftaran tanah.¹

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007, hal. 47.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 65 tahun Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual.

Selama lebih dari 50 tahun pelaksanaan UUPA pendaftaran tanah telah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (LN Tahun 1961 Nomor 28, TLN Nomor 2171) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No 23 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No 24 Tahun 1997).

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982.
- AP. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1998.
- Boedi Harsono, *Hukum Agaria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007.
- Dinas Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2003.
- Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Usu, Medan, 2005.
- J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo, *Kamus Hukum*, Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 1983.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.
- Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, 2006.
- Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 2003.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta, 2000.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

