

SKRIPSI

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN
PERKARA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI BEKASI
NO. 287/PDT.G/2006/PN.BKS TENTANG GUGATAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN
PERBUATAN MELAWAN HUKUM)**



**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat
Mencapai Sarjana Hukum**

OLEH

**NAMA : KHAIRUL NADI HAYAT
NPM : 2004115050**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2008**

MOTO :

**Gunakanlah Kesempatan Yang Ada Dengan Sebaik-baiknya, Karena
Kesempatan Itu Tidak Akan Datang Dua Kali Dan Jangan Pernah
Merasa Gagal Dalam Menggapai Sesuatu Karena Kegagalan
Itu Adalah Keberhasilan Yang Tertunda**

PERSEMBAHAN

*Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua dan
adik-adik penulis tercinta :*

H. Munadi

Hj. Umyati

Khairunnisa Nadi Hayat

Hayat Nur Hidayat

Kholidina Nur Hidayat

**PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS
PUTUSAN PERKARA PERDATA PENGADILAN
NEGERI BEKASI NO. 287/PDT.G/2006/PN.BKS
TENTANG GUGATAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM)**



PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : KHAIRUL NADI HAYAT

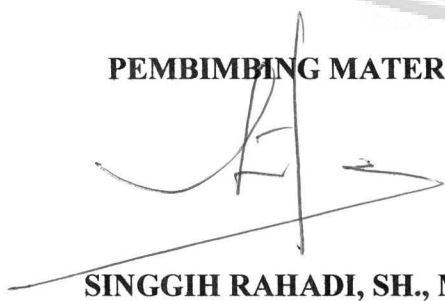
NPM : 2004115050

FAK/PROG. STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI BEKASI NO. 287/PDT.G/2006/PN.BKS TENTANG GUGATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM)

DISETUJUI OLEH :

PEMBIMBING MATERI



SINGGIH RAHADI, SH., MM.

PEMBIMBING TEKNIS



J. KARSA SIMAMORA, SH., MM.

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
PROGRAM STRATA SATU FAKULTAS HUKUM
SK TERAKREDITASI B NOMOR : 001/BAN-PT/AK-XI/S1/IV/2008**

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : KHAIRUL NADI HAYAT
NPM : 2004115050
FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI

**PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN
PERKARA PERDATA PENGADILAN NEGERI BEKASI NO.
287/PDT.G/2006/PN.BKS TENTANG GUGATAN PER-
ALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM)**

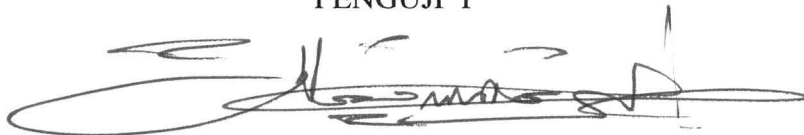
Skrripsi Ini Telah Dipertahankan Di Depan Para Penguji dan Dinyatakan Telah
Memenuhi Syarat Untuk Diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

KETUA PENGUJI

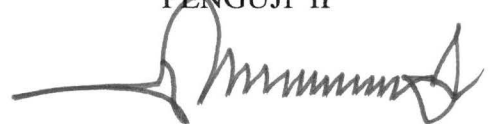

SINGGIH RAHADI,SH.,MM

PENGUJI I



DR.DR.Drs.A.A.OKA DHERMAWAN,SH.,M.Hum.M.Si

PENGUJI II



WARASMAN MARBUN,SH.,MH

MENGETAHUI

DEKAN FAKULTAS HUKUM



DR. DR. Drs. A.A. OKA DHERMAWAN, SH., M.Hum., Msi.

ABSTRAK

Khairul Nadi Hayat, Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Bekasi No. 287/PDT.G/2006/PN.BKS Tentang Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah Dan Perbuatan Melawan Hukum), Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, 2008

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah mengatur mengenai masalah peralihan hak atas tanah, yang dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, pewarisan, pemberian menurut adat, dsb. Berdasarkan Studi kasus di PN Bekasi dengan nomor perkara 287/PDT.G/2006/PN.BKS tentang gugatan peralihan hak atas tanah dan perbuatan melawan hukum antara Para Pengugat, yakni M. IKAT SUSANTO (Pengugat I) dan ASAN (Para Pengugat) melawan Perusahaan Umum (PERUM) JASA TIRTA II (Tergugat I), KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI (Tergugat II) DAN PT. CIKARANG LISTRINDO (Tergugat III), dalam pokok gugatannya yaitu bahwa Para Pengugat yang merupakan ahli waris dari Alm. SAERAN bin SAIBI yang memiliki sebidang tanah milik adat, yang tanah tersebut belum atau tidak pernah diperjual belikan atau dialihkan kepemilikan atas tanah tersebut kepada siapapun. Tahun 2005 Para Pengugat dikejutkan dengan terbitnya HGB dengan pemegang HGB Tergugat I melalui Tergugat II. Berdasarkan hal tersebut di atas terdapat beberapa permasalahan yakni : (1) Bagaimanakah proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria?, (2) Mengapa dalam Putusan Perkara Perdata PN Bekasi No. 287/PDT.G/2006/PN.BKS tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dikalahkan dalam perkara tersebut?. Jadi, (1) Proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara. Setiap peralihan, hapus dan pembebanan hak milik dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Pasal 19 UUPA. Penggunaan tanah dengan hak milik yang bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (2) Putusan Perkara Perdata PN Bekasi No. 287/PDT.G/2006/PN.BKS tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dikalahkan oleh Para Pengugat adalah sudah sesuai ketentuan yang terdapat dalam undang-undang pokok agraria, karena berdasarkan bukti-bukti yang di ajukan ke Pengadilan yang pada pokoknya bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik Para Pengugat, oleh sebab itu Para Tergugat memang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Pengugat.

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas Rahmat dan Hidayah-Nya. Penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul mengenai "PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI BEKASI NO. 287/PDT.G/2006/PN.BKS TENTANG GUGATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM)." Skripsi dibuat dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi dalam memperoleh gelar Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Di dalam skripsi ini dengan rendah hati penulis mengakui terdapat banyak kekurangan, hal ini tiada lain karena keterbatasan dan kemampuan serta adanya kesulitan-kesulitan dalam proses penyusunannya. Namun, berkat dorongan, motivasi dan bantuan semua pihak yang sangat besar, akhirnya penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan. Pada saat melakukan proses penyelesaian skripsi ini, penulis menyadari begitu banyak keterlibatan dari berbagai pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan bantuan baik moril maupun materil. Oleh karena itu, perkenankan penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak Drs. LOGAN SIAGIAN, SH, MH., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Dr. Dr. Drs. A.A. OKA DHERMAWAN, SH, M.Hum., Msi., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta.

3. Bapak SINGGIH RAHADI, SH., MM., selaku Pembimbing Materi yang telah memberikan motivasi, bimbingan dan arahan serta mengamalkan ilmu pengetahuannya kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak J. KARSA SIMAMORA, SH., MM., selaku Pembimbing Teknis yang telah memberikan motivasi, bimbingan dan arahan serta mengamalkan ilmu pengetahuannya kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mengajar penulis selama ini.
6. Seluruh Staf Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang banyak memberi kemudahan penulis selama mengikuti pendidikan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
7. Kedua orang tua penulis tercinta, yakni H. MUNADI dan Hj. UMYATI yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang.
8. Adik-adikku, yakni KHAIRUL NADIHAYAT, HAYAT NURHIDAYAT, dan KHALIDINA NURHIDAYAT yang telah memberikan kasih sayang, motivasi dan kebahagiaan kepada penulis selama ini.
9. Bapak Ardison Asri, SH., MH., yang telah memberikan motivasi, masukan dan keritikan kepada penulis.
10. Seluruh rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, yakni R. Arryudi Pratomo Putra, Bambang Oktavianto, Havid Kurniawan, Hendri David, Josua Gayatno Gultom, Rahmat Alfajar, Ria Amelia Triasmoro, Yulianty Kurniawati, Eva T Pinces Sitompul, Nita Rachel Simamora, Nur Irma Yulintan, Dadi Arhandy, Jaingin Tambunan, Ahmad F

Arongear, Hance Mahendra, Dodi Budi, Indawan, Ade Rusmiadi, Ine Heliana, Elia Umboh, Bang'Arfa Wahid, Bang'Alexander, Bang'Anwar, Pa'Darman, Bu'Linastarni, Agus Delon, Citra Amalia Nasution, Novian, Bu Rosnaida serta rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak dapat disebutkan satu persatu dan Para Pejuang Laskar Kaki Langit FH-UBHARA.

Akhirnya penulis memohon maaf apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran-saran yang membangun dari semua pihak dan semoga segala bantuan dan amal kebaikan semua pihak mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari ALLAH S.W.T serta semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Bekasi, 10 September 2008

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Motto / Persembahan	ii
Judul	iii
Lembar Persetujuan	iv
Lembar Pengesahan	v
Abstrak	vi
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teoritis	7
1. Teori (Asas) Negara Hukum	7
2. Teori (Asas) Pemerintahan Yang Baik	15
3. Teori Perbuatan Melanggar Hukum	16
B. Kerangka Pemikiran	31

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	32
B. Bahan Hukum	32
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	33
D. Analisis Bahan Hukum	34

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	35
1. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria	35
a) Hak Milik	35
b) Hak Guna Usaha.....	39
c) Hak Guna Bangunan	40
d) Hak Pakai	42
e) Hak Sewa	43
f) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan	43
g) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak - hak yang bersifat sementara	44
2. Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 287/PDT.G/2006/PN.BKS Tentang Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah Dan Perbuatan Melawan Hukum	44
a) Studi Kasus	44
B. Pembahasan	116
1. Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 287/PDT.G/2006/PN.BKS Tentang Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah Dan Perbuatan Melawan Hukum Jika Didasarkan Pada Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Mengenai Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pertimbangan Hakim	53
2. Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 287/PDT.G/2006/PN.BKS Tentang Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengalahkan Perusahaan Umum (PERUM) JASA TIRTA II (Tergugat I), KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI (Tergugat II) Oleh Para Pengugat	83

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	88
B. Saran	89

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

