

BIODATA PENULIS

Lahir di Jakarta, pada tanggal 5 April 1964, merupakan seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dosen Tetap di Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Penulis merupakan lulusan Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia tahun 1987, lulusan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2000, lulusan Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia tahun 2008, memperoleh gelar Master Science pada tahun 2010 di Universitas Gadjah Mada, dan lulusan Doktor Ilmu Hukum di Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Brawijaya. Beliau juga pernah menempuh pendidikan di Lemhannas RI KRA 39 tahun 2006.

Penulis juga aktif dalam beberapa organisasi, beberapa diantaranya ialah Himpunan Pengusaha Indonesia (HIPMI) dari tahun 1992-2004, Kamar Dagang dan Industri Indonesia (KADIN Indonesia) 2005-sekarang, Kerukunan Usahawan Kecil dan Menengah Indonesia (KUKMI) 1990-1996 dan DPP KNPI 1990-1993.

Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.

PENDAFTARAN TANAH

PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH DAN PERALIHANNYA



UKI PRESS

Pusat Penerbit dan Percetakan
Universitas Kristen Indonesia
Jl. Mayjen Sutoyo No. 02 Cawang
Jakarta Timur 13630

ISBN 978-623-8012-05-3



9 786238 012053

PENDAFTARAN TANAH (PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH DAN PERALIHANNYA)

Penulis:

Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.



UKI PRESS

Pusat Penerbitan dan Pencetakan
Buku Perguruan Tinggi
Universitas Kristen Indonesia
Jakarta

PENDAFTARAN TANAH (PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH DAN PERALIHANNYA)

Penulis:

Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.

Editor:

Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.

ISBN: 978-623-8012-05-3

Penerbit: UKI Press
Anggota APPTI
Anggota IKAPI

Redaksi: Jl. Mayjen Sutoyo No. 2 Cawang, Jakarta
13630
Telp. (021) 8092425

Cetakan I Jakarta: UKI Press, 2022

Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama saya ucapkan selama kepada Saudari **Dr. Diana Ria Winanti Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.** sebagai penulis dari buku ini. Sebagai seorang penulis, dia juga sebagai seorang Dosen Tetap di Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia. Selain sebagai akademisi, beliau juga seorang praktisi, yakni seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Buku ini cukup spesifik menerangkan bagaimana proses untuk mendaftarkan suatu lahan pertanahan atau mekanisme dan tata cara pendaftaran tanah di Indonesia, disertai dengan aturan atau regulasi terbaru.

Buku ini juga dapat dijadikan sebagai panduan ataupun referensi bagi para mahasiswa yang menggeluti bidang ilmu hukum, baik dari strata-1 hingga strata-3, para praktisi, dan juga para akademisi yang ingin memperdalam ilmu tentang pertanahan dalam hal ini, khususnya pendaftaran tanah (*land registration*). Buku ini juga dibuat sesederhana mungkin, tapi dengan pembahasan yang cukup padat, sehingga per-babnya dijelaskan dengan lebih santai dan terarah. Pendaftaran tanah tidak terlalu banyak menimbulkan masalah, namun dalam proses administrasinya, seringkali ada hal-hal yang kurang atau tidak terpenuhi. Pendaftaran tanah

bisa dikatakan sebagai langkah yang paling awal bagi seseorang untuk menghaki suatu lahan pertanahan, baik itu Hak Milik, HGB, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya, baik melalui proses AJB, Waris, Tukar-Menukar dan lain sebagainya.

Sekali lagi, saya ucapkan **SELAMAT DAN SUKSES!**

Kiranya buku ini dapat bermanfaat bagi banyak kalangan, serta dapat memberikan sumbangsih atau kontribusi lebih dalam meningkatkan literasi membaca dan edukasi masyarakat Indonesia, terlebih khusus mereka yang mempelajari bidang ilmu hukum.

Jakarta, 12 Juli 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'John Pieris', followed by a horizontal line.

Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.H., M.S.

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan buku ini. Buku ini merupakan sumbangsih saya sebagai seorang dosen yang juga praktisi (dalam hal ini Notaris dan PPAT) yang cukup memahami seluk-beluk pertanahan, terlebih khusus dalam hal pendaftaran tanah di Indonesia. Buku ini merupakan buku pertama yang saya tulis tentang aspek pertanahan.

Pendaftaran tanah (*land registration*) dibedakan atas pendaftaran tanah pertama kali dan pendaftaran tanah pemeliharaan data. Pendaftaran tanah di Indonesia pun sudah mulai mengalami perkembangan dari yang dahulunya masih bersifat manual, bahkan ketika era penjajahan masih sangat tidak akurat. Namun karena perkembangan zaman dan teknologi yang begitu signifikan, maka proses pendaftaran tanah pun menjadi imbas dari dampak tersebut. Hal ini dilakukan untuk memberikan akurasi dan ketepatan dalam menentukan patok-patok dan batas-batas wilayah sesuai dengan titik koordinat dan perhitungan yang baku. Selain itu juga, sebagai negara hukum yang menjunjung tinggi hukum sebagai pilar bangsa (*supremacy of law*), maka peraturan perundang-undangan merupakan landasan dari seluruh penerapan aspek pertanahan yang ada di Indonesia, baik untuk tanah-tanah peninggalan, maupun tanah-tanah yang sudah dimodernkan lewat kepemilikan hak yang baru.

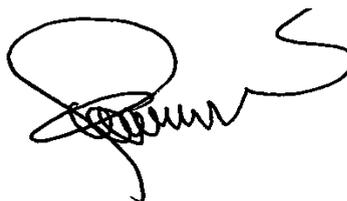
Secara umum, pendaftaran tanah dapat dikatakan sebagai penyesuaian data fisik dan data yuridis akibat terjadinya peristiwa hukum, baik karena perbuatan hukum maupun tanpa perbuatan hukum, ataupun karena terjadinya bencana alam, sehingga harus melakukan pengukuran ulang dan mekanisme lain sebagainya oleh BPN sebagai otoritas yang berwenang. Pendaftaran tanah merupakan aspek yang cukup penting karena menjamin hak-hak dan juga kepastian hukum bagi mereka para pemegang hak tersebut, baik hak milik, hak pakai, HGU, HGBU, dan hak-hak atas tanah lainnya, baik dengan dilakukannya peralihan primer, maupun sekunder. Pembahasan mengenai pertanahan selalu mendapat tempat tersendiri bagi mereka yang menggeluti bidang hukum, khususnya hukum agraria, karena selalu ada pembaharuan dan kemajuan, baik dalam bidang teknologi maupun aturan-aturannya.

Buku ini berguna bagi masyarakat, khususnya mereka yang menekuni bidang ilmu hukum, para mahasiswa hukum, ataupun mereka yang sekedar ingin tahu tentang apa arti pendaftaran tanah dan bagaimana proses-prosesnya. Buku ini diharapkan dapat memberikan pengaruh dan sumbangsih lebih dalam bidang pendidikan dan literasi di Indonesia. Buku ini dihadirkan dengan tidak menggunakan bahasa yang sulit dimengerti, melainkan dengan bahasa yang mudah dipahami, apalagi bagi mereka kaum awam. Dan jikalau ada bahasa-bahasa yang kurang dimengerti, maka langsung diberikan penjelasan yang singkat, namun lugas. Buku ini terdiri atas 7 bab, yakni: **(i) Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah di Indonesia; (ii) Sejarah, Asas, Tujuan, Asas Publikasi**

Negatif Pendaftaran Tanah di Indonesia; (iii) Pendaftaran Tanah Pertama Kali dan Hak Atas Tanah; (iv) Pendaftaran Tanah Pemeliharaan Data; (v) Pendaftaran Tanah Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Buku ini ditulis dari perspektif hukum, dan dalam praktiknya akan terus berkembang sesuai dengan perkembangan yang terjadi dalam lingkup pertanahan di Indonesia.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan buku ini, terutama putra tercinta **JABEZ JOHN KRISTOFER HASIBUAN** yang selalu memberi semangat kepada penulis untuk tetap berkarya.

Jakarta, 12 Juli 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Diana R. W. Napitupulu', written in a cursive style.

Penulis

Diana R. W. Napitupulu

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
PRAKATA.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I RUANG LINGKUP PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA	1
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	6
B. Tujuan Pendaftaran Tanah	13
C. Hakekat Pendaftaran Tanah	17
BAB II SEJARAH, ASAS, TUJUAN, ASAS PUBLIKASI NEGATIF PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA	21
A. Pendaftaran Tanah Era Pra-Penjajahan	22
B. Pendaftaran Tanah Era Penjajahan	24
C. Pendaftaran Atas Tanah-Tanah Indonesia	25
D. Pendaftaran Tanah Sistem Belanda	27
E. Pendaftaran Tanah Oleh Pemerintah Pendudukan Jepang	37
F. Sistem Pendaftaran Tanah Masa Kemerdekaan Indonesia dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	38

BAB III PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DAN PROSESNYA, SERTA HAK PRIMER ATAS TANAH	47
A. Pendaftaran Tanah Pertama Kali (<i>Initial Registration</i>) dan Prosesnya	47
B. Hak Atas Tanah Primer	55
C. Rencana Tata Ruang dan Wilayah Dalam Pendaftaran Tanah	71
BAB IV PENDAFTARAN TANAH PEMELIHARAAN DATA	77
A. Pendaftaran Tanah Pemeliharaan Data Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap	77
B. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara 151	
BAB V PENDAFTARAN TANAH PASCA UU CIPTAKER	171
A. Hak Milik/Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun (<i>Strate Title</i>).....	177
B. Pendaftaran Tanah Secara Elektronik.....	195
C. Badan Bank Tanah.....	214
DAFTAR PUSTAKA.....	229

BAB I

RUANG LINGKUP PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Sudah bukan menjadi rahasia lagi, jikalau tanah atau segala sesuatu yang berhubungan dengan pertanahan merupakan aspek yang sangat krusial bagi suatu bangsa dan Negara, karena tersedianya lahan dapat memberikan aspek bagi apa yang ada di atasnya, sehingga secara tidak langsung, dengan tersedianya lahan dapat memenuhi asas pemanfaatan sebagai salah satu tujuan hukum (*utility principle*). Namun, selain kepemilikan yang menjadi aspek penting dalam pemanfaatan lahan, tetapi juga aspek publisitas dalam hal ini pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi mereka yang merasa menghakki atau memiliki tanah. Pendaftaran tanah merupakan salah satu bentuk atau aspek administrasi pertanahan di Indonesia. Pendaftaran tanah merupakan suatu bentuk atau cara bagaimana pemerintah menjamin hak-hak warga yang memiliki tanah tersebut, entah dengan berbagai macam peralihan atau pemilikan. Proses pendaftaran tanah merupakan hal yang cukup krusial dalam penyelenggaraan pertanahan di Indonesia, serta memiliki berbagai manfaat terkait.

Seiring dengan modernisasi yang semakin melekat di kehidupan masyarakat dunia, membuat tanah telah beralih fungsi dan mengambil peran yang bersifat multi-dimensional. Tanah dengan berbagai perubahan fungsi yang signifikan ini mengakibatkan berbagai macam penyelenggaraan urusan pertanahan menjadi kompleks, rumit, dan acapkali membuat pertanahan menjadi suatu segi yang cukup *debatable* dalam berbagai sisi. Tanah tidak hanya dikenal sebagai sebuah benda

atau barang atau material, melainkan juga sebagai tempat atau lokasi dan ruang (*space*). Tanah dari segi barang (*material*) memiliki kaitan dengan kegunaan fisiknya. Sedangkan, tanah sebagai *land* dikhususkan untuk industri pertanian maupun industri di luar industri pertanian. Dan, tanah sebagai ruang (*space*) memiliki kaitan, sebagai suatu ruang manusia hidup dan eksis.

Pasal 4 UUPA menyatakan: “**permukaan¹ bumi yang dapat dilekati sesuatu hak atas tanah.**” Sedangkan, tanah dalam arti *land* berkaitan dengan ruang² dan hukum. Proses pemilikan tanah tidak dilakukan secara serta-merta dan langsung, melainkan ada proses peralihan yang terjadi, baik peristiwa hukum karena perbuatan hukum, atau peristiwa hukum non-perbuatan hukum atau melalui peralihan yang dilakukan di hadapan PPAT maupun peralihan yang dilakukan di hadapan Pejabat Non-PPAT.

Karena tanah yang bermanfaat tersebut, sehingga salah satu tujuan yang dapat dipenuhi ialah perolehan kesejahteraan masyarakat. Pemerintah sebagai penyelenggara pengaturan dan pengawasan pertanahan di Indonesia berupaya untuk meletakkan dasar-dasar pengaturan penguasaan, kepemilikan, peruntukkan, penggunaan, juga pengendalian terhadap pemanfaatan tanah guna terpenuhinya atau tercapainya kemakmuran rakyat. Untuk tujuan dimaksud, maka pemerintah kemudian hadir dengan mengeluarkan suatu peraturan yang menjadi titik balik dari pengaturan pertanahan zaman Belanda yang masih bernuansa kolonial menjadi suatu pengaturan pertanahan nasional, yakni melalui Undang-

¹ **Permukaan** dalam hal ini ialah segala sesuatu yang terletak di bawah air, termasuk di dalamnya air laut

² Yang dimaksud dengan **Ruang** ialah tempat bermukim dan kegiatan manusia, sedangkan aspek **Hukum** berkaitan dengan hak kepemilikan

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (atau yang lebih dikenal luas dengan istilah UUPA).

Melalui eksistensi UUPA sebagai salah satu produk hukum tanah nasional, maka diharapkan dapat memberikan pencapaian terhadap penyelenggaraan agraria di Indonesia. Dengan hadirnya UUPA juga, diharapkan dapat mewujudkan pengamalan dari cita-cita bangsa Indonesia, sebagaimana termaktub dalam sila-sila Pancasila (sebagai landasan ideologi bangsa Indonesia), dan terkhususnya melaksanakan ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menerangkan: “**(1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan; (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara; (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.**”

Kemakmuran rakyat menjurus kepada hal penting atau hal krusial terhadap kehadiran bumi dan air, serta kekayaan alamnya itu sendiri. Sehingga, seharusnya tanah yang menjadi bagian dari bumi itu sendiri dapat memberikan sumbangsih, terkhususnya memberikan manfaat bagi mereka yang memiliki atau menghakinya. Dari segi substansial, Pemerintah telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat aturan, termasuk didalamnya juga aspek agraria berupa tanah, serta penyelenggaraannya. Pasal 33 UUD 1945 sebagai konstitusi NKRI memberikan amanat kepada Pemerintah untuk meregulasikan dan memformulasikan, serta memanfaatkan

tanah dalam konteks dan aspek apapun itu dengan tujuan utamanya untuk **kemakmuran rakyat** tadi, termasuk juga didalamnya pelaksanaan pendaftaran tanah. Regulasi yang berkaitan, terkhususnya penetapan hak-hak atas tanah jelas merupakan wewenang Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah dengan prosedur yang lebih rinci dan mendetail diatur dalam peraturan agraria di Indonesia..

Sebagai salah satu tujuan utama lahirnya UUPA, ialah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya. Hal ini sejalan dengan bunyi Pasal 19 UUPA, yakni **“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah; (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan 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; (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial-ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya, 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-biaya tersebut.”**

Setelah dilakukannya proses pendaftaran tanah, akan dihasilkan sebuah tanda yang menjadi tanda bukti hak, yakni

sertipikat.³ Hal ini membuat kepastian hukum yang berkaitan dengan hak, subjek, dan objeknya akan menjadi nyata. Namun, tak sedikit pula dari praktik yang ada, sertipikat yang eksis tidak menjamin kepastian hukum, melainkan menjadi bahan untuk timbulnya sengketa, seperti dua sertipikat untuk alas hak yang sama di atas tanah yang sama. Sehingga, seharusnya SOP yang berlaku perlu benar-benar dibuktikan secara faktual dan yuridis, sehingga tidak ada lagi masalah yang melibatkan keakuratan sertipikat tanah.

Penyelenggaraan mekanisme pendaftaran tanah diharapkan dapat dilakukan dengan tidak berbelit-belit, serta dapat dijalankan oleh masyarakat bersangkutan. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, maka kegiatan utama dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah ialah pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah. Kondisi geografis Indonesia yang sangat luas membuat pendaftaran tanah tersebut dilakukan dengan sasaran yang luas dan bervariasi pula. Kondisi inilah yang membuat nantinya proses pendaftaran terselenggara dengan terlebih dahulu mempertimbangkan keadaan dan kondisi Negara dan masyarakat, serta infrastruktur pendukungnya.

UUPA yang adalah basis pelaksanaan hukum agraria di Indonesia turut memuat atau menyisipkan prinsip-prinsip untuk tujuan pelaksanaan agraria di Indonesia. UUPA dalam

³ Tanda hak atas tanah disebutkan sebagai suatu **sertipikat**, bukan sertifikat. Kata **sertipikat**, berasal dari kata serapan, yaitu *Certificaat/Certifikaat* dari bahasa Belanda atau dalam bahasa Inggris, *certificate*. Sertipikat secara umum diartikan sebagai tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian. Boedi Harsono juga mengartikan bahwa sertipikat bermakna sebagai surat tanda bukti hak yang dikeluarkan pemerintah guna penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata **sertipikat** dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang sudah dibukukan dalam buku tanah.”

pelaksanaannya turut dibantu atau ditopang dengan peraturan derivatif atau turunan yang menjadi pelaksana dari UUPA tersebut, baik melalui Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Menteri (Permen) terkait, Peraturan Presiden (Perpres), Keputusan Presiden (Keppres), Instruksi Presiden (Inpres), Keputusan Menteri terkait, dan peraturan perundang-undangan maupun bauran peraturan kebijakan lainnya yang berkaitan dengan agraria yang sangat menjamur di Indonesia. Peraturan pelaksana perihal pendaftaran tanah pertama kali di Indonesia diselenggarakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, karena peraturan tersebut yang mungkin tidak cukup mengakomodasi dengan perkembangan sektor pertanian yang ada, sehingga membuat PP tersebut kemudian dicabut dan digantikan dengan **PP No. 24 Th. 1997** tentang **Pendaftaran Tanah**, yang secara efektif mulai berlaku pada tanggal 08 Oktober 1997.

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Para ahli dan sejarawan mencatat bahwa awal atau asal mulanya proses pendaftaran tanah di dunia dilakukan di wilayah Mesir Kuno. Hal ini dilakukan ketika sang Firaun pada waktu itu, memerintahkan seluruh pegawai kerajaan dimana dia menjadi raja guna mengembalikan kembali terhadap patok-patok di batas tanah pertanian rakyat yang hilang atau musnah, akibat Sungai Nil yang meluap. Namun, tidak tergambar secara jelas perihal bagaimana pendaftaran tanah itu kemudian menyebar ke seluruh dunia. Ada literatur-literatur kuno yang mungkin menjadi acuan bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di dunia dimulai atau berkembang. Karena desakan perkembangan populasi di dunia dan pemenuhan kebutuhan akan lahan yang cukup luas,

membuat pemangku kepentingan dalam hal ini pemerintah negara-negara di dunia kemudian berbondong-bondong untuk menyelenggarakan sistem pendaftaran tanah (*land registration*). Istilah pendaftaran tanah menjadi berbeda-beda di tiap negara tergantung penggunaan bahasa masing-masing negara tersebut.

Dalam bahasa Latin, istilah pendaftaran tanah dikenal dengan sebutan *Capitastrum*. Dalam bahasa Jerman dan Italia disebut *Catastro*, sedangkan dalam bahasa Prancis, dikenal dengan istilah *kadastrale* atau *kadaster*. *Capitastrum* atau *kadaster* merupakan suatu register atau kapita atau unit yang diperuntukkan terhadap pajak tanah Romawi, yang mengandung pengertian sebagai suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* dalam dunia modern, sering dipakai sebagai peta yang memiliki ukuran yang besar dan memiliki daftar-daftar yang berkaitan. Dari terminologi Belanda, *kadaster* merupakan suatu catatan berupa rekaman yang menjelaskan tentang letak, luas, dan hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, juga terhadap proses pengukuran, pemetaan dan pembukuan.

Banyak para sejarawan maupun ahli bahasa yang memberikan pandangan mereka terhadap asal mula penggunaan **pendaftaran tanah**. Van Huls, salah seorang ahli hukum dan sejarawan Belanda memberikan pandangannya bahwa kadaster merupakan suatu skema pembukuan yang dilakukan terhadap pemilikan tanah yang penyelenggaraannya melalui daftar-daftar dan peta-peta yang diperbuat dengan menggunakan suatu ilmu ukur. A. P. Parlindungan, salah seorang pakar hukum pertanahan,

menyampaikan bahwa istilah pendaftaran diambil dari terminologi Belanda, *Cadastré* (Kadaster), sedangkan frasa kadaster sendiri merupakan suatu istilah yang diambil dari bahasa Latin, yakni *Capitastrum*, yang adalah suatu register atau kapita yang diperuntukkan bagi pajak pertanahan di zaman Romawi, yang sejatinya menjelaskan tentang luas, nilai, subjek atas hak terhadap suatu bidang tanah. Maria Sumardjono, akademisi Indonesia, yang adalah guru besar hukum agraria Universitas Gadjah Mada, dan pernah menjadi Dekan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada periode 1991 – 1997, menjelaskan bahwa **“kadaster merupakan suatu daftar yang melukiskan atau menggambarkan semua persil tanah yang terletak atau berada dalam suatu daerah, yang dilakukan berdasarkan pemetaan (*mapping*) dan pengukuran yang cermat.”**

Boedi Harsono, menjelaskan bahwa “pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian keseluruhan atau aktivitas Negara dalam mengumpulkan data maupun keterangan yang berkaitan dengan tanah-tanah tertentu yang letaknya juga di wilayah-wilayah tertentu, dalam rangka memperoleh jaminan terhadap kepastian hukum dalam bidang agraria/pertanahan.”⁴ Sehingga, secara implisit, dapat disimpulkan bahwa *cadaster* merupakan alat untuk menguraikan, serta mengidentifikasi hak atas tanah. *Land registration* merupakan suatu perbuatan “mendaftarkan tanah yang didefinisikan sebagai bumi dalam pengertian permukaan bumi paling atas untuk tujuan tanah tertentu.” Kemudian, terjadi perkembangan terhadap

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 11

modernisasi zaman, menjadi suatu bentuk (yakni *rechcadastre* yang memberikan kepastian hukum).

Dalam UUPA tidak dijelaskan secara tersendiri pengertian pendaftaran tanah. Namun, secara tidak langsung dijelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu langkah atau usaha yang ditempuh oleh pemangku kebijakan atau kepentingan untuk memperoleh kepastian hak atas tanah. Pendaftaran Tanah pertama kali diatur menurut PP No. 10 Tahun 1961, yang adalah **“kegiatan pendaftaran hak-hak atas tanah yang diselenggarakan oleh desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu yang dilaksanakan oleh jawatan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut.”** PP ini kemudian telah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi dan telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 tersebut disebutkan dalam Pasal 1 angka (1), bahwa: **“Pendaftaran tanah adalah 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.”** Dari pengertian tersebut, beberapa unsur dari pendaftaran tanah ialah sebagai berikut:

- a) Pelaksana atau penyelenggaranya ialah Pemerintah;
- b) Dilakukan secara berkesinambungan dan teratur;

- c) Kegiatan tersebut meliputi **pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian**, serta **pemeliharaan data fisik dan data yuridis**.

Pendaftaran Tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan berupa pengumpulan data hingga proses penyajian, serta pemeliharaan data. Pemerintah yang adalah pelaksana atau penyelenggara pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN, sebagai lembaga yang secara resmi ditunjuk oleh pemerintah untuk tugas dan tanggung jawab berhubungan dengan bidang pertanahan. **Kementerian ATR** diatur dengan mengacu pada PerPres No. 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, sedangkan **Badan Pertanahan Nasional** diatur dalam PerPres No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Land registration tidak hanya merupakan sebuah kegiatan untuk pendaftaran fisik, tetapi juga terhadap penentuan status hukum tanah, dan pembebanan hak lainnya. Terdapat dua jenis kegiatan pendaftaran tanah, yakni **pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*)** dan **pendaftaran tanah pemeliharaan data (*maintenance*)**. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan beberapa langkah, yakni:

- a) **Pendaftaran Sistematis (*systematically registration*)**, merupakan bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan prosesnya dilakukan secara bersamaan atau serentak yang mencakup didalamnya semua objek pendaftaran tanah yang

belum didaftar dalam wilayah maupun bagian wilayah di suatu desa atau kelurahan;⁵

- b) **Pendaftaran Sporadik** (*sporadically registration*), merupakan bentuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah yang terletak dalam wilayah atau bagian wilayah di suatu desa/eklurahan, baik secara individual maupun massal.⁶

Sedangkan, pendaftaran tanah pemeliharaan data merupakan serangkaian aktivitas atau kegiatan perihal penyesuaian terhadap data fisik juga yuridis, serta komponen-komponen yang terkandung di dalamnya, serta perubahan-perubahan yang terjadi di waktu yang akan datang. **Data fisik** merupakan keterangan yang berisi penjelasan mengenai tata letak, batas, serta luas bidang tanah dan sarusun yang didaftar, termasuk juga keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. **Data yuridis** merupakan keterangan yang berisikan status hukum bidang tanah dan sarusun tersebut yang didaftar, siapa yang menghakkinya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain, serta pembebanan di atas tanah tanah tersebut. Perubahan tersebut sebagaimana termuat dalam Pasal 94 Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 16 Th. 2021 yang mengatur **Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun**

⁵ Lihat Pasal 1 angka (10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

⁶ Lihat Pasal 1 angka (11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: “(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini; (2) Perubahan data fisik dimaksud berupa: pemecahan bidang tanah; pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; penggabungan dua atau lebih bidang tanah; (3) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud berupa: peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya; peralihan hak karena pewarisan; peralihan hak karena penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; pembebanan Hak Tanggungan; peralihan Hak Tanggungan; hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan; pembagian hak bersama; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan; perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama; dan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.”

Pendaftaran Tanah, pada dasarnya merupakan suatu kegiatan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimuat dalam daftar-daftar yang terdiri atas **daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti (*registration of rights*)** dan **daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti (*registration of deeds*)**. Lazimnya, proses pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang bersifat teknis dan administratif

semata, yang dikerjakan melalui pengolahan terhadap data-data yang bersifat teknis, sehingga pendaftaran tanah merupakan bagian dari tugas administrasi yang dilaksanakan oleh negara guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Hal ini menjamin kepastian, bahwa negara mengemban tugas oleh undang-undang untuk menjalankan kegiatan administrasi tanah, yang *output*-nya berupa bukti, sehingga tidak hanya sebuah kegiatan tanpa bukti, melainkan juga bukti administrasinya. Pencatatan terhadap hak-hak atas tanah melalui *initial registration*, dituangkan ke dalam buku tanah, yang fungsinya ialah untuk menimbulkan hak. Melalui proses pendaftaran hak tersebut, maka saat itulah terjadi pemilikan tanah secara sah (*legal*) atau secara penuh. Pendaftaran tanah selain berfungsi sebagai salah satu syarat lahirnya hak, juga sebagai bentuk penegasan atau penguatan peristiwa ataupun perbuatan hukum.

Sebagai bagian dalam proses administrasi pertanahan⁷ atau penyelenggaraan fungsi administrasi, maka pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang cukup kental dengan proses yang berlangsung melalui entitas administratif.

B. Tujuan Pendaftaran Tanah

Cukup banyak ahli dalam bidang pertanahan, baik di Indonesia maupun di luar Indonesia yang memberikan deskripsi terkait tujuan dilakukannya pendaftaran tanah.

⁷ Administrasi pertanahan atau land administration merupakan bagian dari administrasi negara yang adalah upaya pemerintah dalam menyelenggarakan kebijaksanaan dalam bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Administrasi pertanahan sejatinya merupakan proses penentuan, perekaman dan penyebarluasan informasi terhadap pemilikan, nilai, penggunaan lahan ketika pengimplementasian kebijakan informasi pertanahan. Komponen utama yang menyusun terbangunnya administrasi pertanahan yang baik ialah: land tenure (kepemilikan tanah), land value (nilai tanah), land use (penggunaan tanah), dan land development (pengembangan tanah).

Menurut S. Rowton Simpson, tujuan pendaftaran tanah, dibedakan menjadi dua macam, yaitu:⁸

- a. *Fiscal purpose*, diperlukan untuk *tax and development planning*;
- b. *Legal purpose*, ialah untuk menjamin legalitas hak-hak atas tanah.

Dalam **Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah** sebagai peraturan derivatif pertama tentang pendaftaran tanah yang kemudian telah dicabut, menjelaskan bahwa dilakukannya pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum **“rechtscadaster”**. Dalam PP ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah (*land registration*) sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA, bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang agraria.⁹ Lebih lanjut, Bachtiar Effendi menjelaskan *rechtscadaster* untuk memberikan kepastian hak, yakni:

“Dapat memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dimilikinya, serta letak dan luas tanah; dan Dapat memungkinkan pada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan

⁸ Untuk tujuan fiskal, proses pendaftaran tanah (*land registration*), berkaitan dengan keperluan negara dalam memungut pajak tanah, sedangkan untuk tujuan hukum untuk kepastian legalitas.

⁹ Untuk tujuan tersebut, maka kemudian A. P. Parlindungan kemudian menegaskan bahwa **pendaftaran tanah** merupakan pendaftaran hukum (*rechtscadaster*) bukan fiskal kadaster (dikutip dari A. P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Madju, Bandung, 1991, hal. 111)

dengan sebidang tanah, seperti calon pembeli, kreditur dan sebagainya.”

Sehingga, berdasarkan pandangan-pandangan yang dikemukakan oleh para ahli diatas dan juga berangkat dari ketentuan Pasal 19 UUPA, maka pendaftaran tanah memiliki tujuan utama yang tidak lari dari **menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan**, yang meliputi:

- Kepastian hak atas tanah;¹⁰
- Kepastian subyek haknya;¹¹
- Kepastian obyek haknya;¹² dan
- Kepastian hukumnya.

Sebagaimana diketahui, mengganti PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran menjadi salah satu peraturan derivatif penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

¹⁰ Maksudnya bahwa pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf;

¹¹ Maksudnya bahwa pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan WNI atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum (privat maupun publik);

¹² Maksudnya bahwa pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat, berbatasan dengan tanah siapa atau apa, dan ukurannya dalam bentuk meter persegi (m²).

- membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. 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;
 - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Pendaftaran tanah hadir untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dalam Pasal 3 ialah sebagai pengejawantahan dari Pasal 19 UUPA. Karena, dengan terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik membuat tertib administrasi pertanahan menjadi terwujud. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka program pemerintah dalam bidang pertanahan dikenal **Catur Tertib Pertanahan**, yakni **Tertib Hukum Pertanahan**,¹³ **Tertib Administrasi Pertanahan**,¹⁴ **Tertib Penggunaan Tanah**¹⁵ dan **Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan**.¹⁶

¹³ Tertib hukum yakni tiap bidang tanah dijaminan kepastian hukum yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah yang memiliki hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan dengan disertai dokumen yang dibuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

¹⁴ Tertib administrasi yakni upaya yang ditempuh untuk memperlancar usaha masyarakat terkait pelayanan dalam bidang agraria, sehingga pelayanan dapat menjadi lancar, tertib, murah, cepat, serta tidak berbelit-belit dengan mengikuti standar pelayanan umum yang adil dan merata

¹⁵ Tertib penggunaan tanah hadir untuk memastikan bahwa tanah harus benar-benar digunakan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam hal ini terkait peruntukannya yang tidak terlepas dengan memperhatikan kondisi kesuburan dan potensi pengembangan kemampuan tanah

¹⁶ Yakni mengupayakan keterkaitan tanah dalam kelangsungan lingkungan hidup, memastikan pemberian hak pemanfaatan atau penggunaannya melaksanakan kewajiban terkait pemeliharaan dan lingkungan hidup

Fungsi pendaftaran tanah juga untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud berupa sertipikat yang berisikan detail berupa data fisik dan data yuridis. Sehingga, pendaftaran tanah seyogyanya hadir guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur.

C. Hakekat Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi beberapa kegiatan, yakni: **pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak atas tanah**. Hal ini tentu berkaitan dengan aspek teknis, yuridis, dan administratifnya. Seperti tujuan pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka titik utamanya ialah terletak pada penjaminan akan kepastian hukum, yakni terhadap hak, subyek tanah, dan hukumnya. **Hak** bersifat mengikat, namun ada batasan-batasan oleh hak-hak tertentu. Sehingga, hak atas tanah dapat terjaga, baik fisik¹⁷ maupun yuridis.¹⁸ **Subjek** merupakan orang-perseorangan maupun badan hukum untuk memperoleh suatu hak, dan nantinya, namanya dapat dicantumkan dalam **sertipikat (buku tanah)**. Subjek hukum ialah perseorangan¹⁹ (*natuurelijke persoon*) atau badan hukum (*recht persoon*) yang mempunyai hak, kehendak, serta dapat melakukan

¹⁷ Dalam hal fisik, misalnya kewenangan untuk menguasai atau memiliki, mempergunakan atau memanfaatkan bidang tanah

¹⁸ Dalam hal yuridis, misalnya kewenangan pemilik tanah untuk mengalihkan, membebani, menghibahkan, dan sebagainya atas bidang tanah dimaksud

¹⁹ Yang dimaksud dengan orang ialah: **orang-perorangan** (individu), baik laki-laki maupun perempuan yang sudah cakap hukum dan dapat bertanggung-jawab terhadap keputusan yang diambalnya, serta kelompok (pemilikan bersama), termasuk masyarakat hukum adat. Salah satu pembuktiannya ialah dengan bukti lahir, yakni KTP

perbuatan hukum. **Objek atas tanah** merupakan sekelompok bidang tanah yang terletak di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk dapat dihakki dengan sesuatu hak atas tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Guna menjamin kepastian hukum atas tanah, maka terhadap peraturan perundang-undangan, pemerintah diberikan mandat untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah NKRI. Sehingga, pengaturan *land registration* di Indonesia, sedapat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang masih berlaku. PP Pendaftaran Tanah bahwa: “pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang terletak di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaan data pertanahannya.”²⁰ Pengertian ini kemudian diperluas dalam **Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**, bahwa “pendaftaran tanah adalah rangkaian 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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah

²⁰ Lihat Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”²¹ Perluasan yang terjadi melalui PP No. 18 Tahun 2021 dilakukan beriringan pasca diundangkannya UU Ciptaker, yang notabenehnya guna mempermudah investasi, serta seluruh proses pertanahan di Indonesia.

Masalah pertanahan bukanlah hal yang sederhana, melainkan suatu mekanisme atau sistem yang cukup kompleks dan rumit, karena selain menyangkut hubungan vertikal antara manusia dengan tanah, juga menyangkut hubungan horizontal antara manusia dengan manusia. Pada hakekatnya, relasi yang tergambar dalam bidang agraria, mengandung dua aspek utama, yaitu **penguasaan dan kepemilikan**. Kedua aspek ini ditentukan melalui prinsip **penguasaan, pemanfaatan, pengelolaan tanah dan sumber daya alam lainnya**. Hal ini didasarkan pada keyakinan, bahwa hak-hak atas tanah bersifat multidimensional dan berlapis-lapis.

Guna menumbuh-kembangkan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, maka kemudian harus memenuhi dua syarat utama, yakni syarat formal dan teknis, serta pelaksanaannya dilakukan secara konsisten, dan juga oleh para pelaksana di lapangan.

²¹ Lihat Pasal 1 angka (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Kepastian hukum dijalankan dengan jelasnya substansi, struktur, dan kultur hukumnya.²²

²² Lawrence Meir Friedman, seorang profesor hukum yang juga seorang sejarawan dan ahli sejarah hukum Amerika, serta menjadi anggota fakultas di Stanford Law School mengemukakan 3 macam sistem hukum yang dijadikan sebagai elemen untuk terbentuknya hukum yang menjamin tujuan hukum itu sendiri, yakni: **Substansi hukum**, merupakan peraturan-peraturan yang dipakai oleh para pelaku dan penegak hukum pada waktu melakukan perbuatan hukum dan hubungan hukum, yang dapat ditemukan dalam sumber hukum formil; **Struktur hukum**, merupakan pola yang memperlihatkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya; dan **Kultur hukum**, merupakan kepentingan, pengetahuan, pengalaman, ide, sikap, keyakinan, harapan dan pendapat atau penilaian mengenai hukum dan institut penegaknya

BAB II

SEJARAH, ASAS, TUJUAN, ASAS PUBLIKASI NEGATIF PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Pelaksanaan pendaftaran tanah di dunia mengalami perkembangan pengaturan yang cukup panjang. Menurut para ahli, tonggak awal pelaksanaan pendaftaran tanah di dunia dimulai pada zaman Mesir Kuno, ketika Firaun memerintahkan seluruh pegawai kerajaannya untuk mengembalikan patok-patok batas tanah yang lenyap akibat sungai Nil yang mengalami peluapan. Peluapan sungai Nil cukup meresahkan karena luas dan besarnya sungai tersebut, salah satunya terancamnya situs bersejarah dunia, Piramida. Kejadian inilah yang dianggap sebagai dasar pertama pelaksanaan pendaftaran tanah di dunia. Seiring dengan perkembangan zamanlah, maka kemudian negara-negara di dunia menggunakan berbagai macam metode dan cara setelah memanfaatkan perkembangan teknologi yang ada untuk melakukan pendaftaran tanah (*land registration*) sebagai bagian dari administrasi pertanahan (*land administration*).

Indonesia sebagai negara bekas jajahan negara-negara, seperti Belanda, Inggris, dan Spanyol turut membuat Indonesia di tahun-tahun sebelumnya masih melaksanakan pendaftaran tanah dengan sistem kolonialis. Sejarah pelaksanaan perkembangan agraria Indonesia berkaitan dengan dinamika, istilah, maupun metode penyelenggaraan *land registration* di Indonesia. Di Indonesia, periodisasi penyelenggaraan *land registration* dibedakan menjadi tiga kategori, yakni **Era Pra-Penjajahan, Era Penjajahan** dan **Era Kemerdekaan**.

A. Pendaftaran Tanah Era Pra-Penjajahan

Sejarah mencatat bahwa kira-kira Indonesia dijajah pertama kali sekitar awal abad ke-16, tepatnya pada tahun 1509, yaitu ketika datang dan masuknya bangsa Portugis di Indonesia, yang pertama kali tiba di Selat Malaka, yang kemudian mereka berhasil menguasai daerah Malaka pada 10 Agustus 1511 di bawah kepemimpinan **Alfonso d'Albuquerque**. Kemudian, karena kepuasan mereka menaklukkan Malaka, mereka kemudian melanjutkan penjelajahan mereka ke Timur Indonesia, yakni ke Madura dan Ternate. Hal inilah yang kemudian menjadikan akhir periodisasi pencatatan tanah era penjajahan.

Cornelis van Vollenhoven, seorang antropolog Belanda yang cukup dikenal oleh para ahli hukum adat menerangkan bahwa terhadap **hak milik bumi-putera** (*inlands bezitrecht*) terbagi atas beberapa jenis, yakni:²³

- a. ***Communaal bezitrecht* (hak milik komunal);**
- b. ***Ervelijc individueel bezitrecht* (hak milik perorangan).**

Penguasaan terhadap komunal atau persekutuan hukum (*beschikkingsrecht*) bermakna bahwa setiap anggota persekutuan dapat mengerjakan tanah dengan jalan membuka tanah terlebih dahulu, dan jika dilakukan pengerjaan secara terus-menerus, sehingga individual dapat menjadi pemegang hak milik terhadap hak atas tanah. **B. Ter Haar Bzn**, seorang pakar hukum adat Belanda, menyatakan bahwa “hukum adat memberikan hak terdahulu kepada orang yang dulu menaruh tanda pelerangannya atau mula-mula membuka tanah;

²³ Tampil Anshari Siregar, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Bagan*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, 2011, hal. 21

bilamana ia tidak mengerjakan pekerjaan-pekerjaan penebangan dan pembakaran menurut musimnya, maka orang lain bisa mendesaknya supaya memilih; mengerjakan terus atau menyerahkan tanahnya kepadanya.” Terhadap tanah yang tidak dilakukan pengusahaannya tetap menjadi kepemilikan bersama yang bersifat *publiekrechtelijke* dan yang terakhir diberi nama akan menjadi tanah ulayat.²⁴ Walaupun telah terdapat suatu regulasi hukum adat terhadap pengaturan pemberian hak menurut hukum adat dengan pendaftaran hak tersebut.²⁵ Penentuan terhadap batas-batas tanah pun pada zaman tersebut masih sangat jauh dari kata terukur, sesuai, dan cenderung subjektif, yakni dengan menggunakan depa, langkah, dan istilah-istilah sejenisnya. Dan, administrasi pun masih sangat jauh dari kata teratur, karena dilakukan hanya dengan cukup disimpan di Kepala Desa.

Sehingga, legalitas terhadap kepastian terhadap batas-batas yang disesuaikan dengan regulasi hukum adat. **Terang** mengandung pengertian bahwa perbuatan pemindahan hak dilakukan harus di hadapan Kepala Adat, yang pada saat itu berperang sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut dapat diketahui oleh umum. **Tunai** maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga tersebut dilakukan secara serentak. Tunai juga dapat dimaksudkan, jika harga tanah dibayar secara kontan, atau pembayaran baru berlangsung sebagian. Namun, jika tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat

²⁴ A. P. Parlindungan, *Pandangan Kondisi Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Pertama, Penerbit Alumni, Bandung, 1996, hal. 11

²⁵ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 60

menuntut atas dasar terjadinya jual-beli tanah, akan tetapi atas dasar hutang-piutang.²⁶ Karena masih bersifat hukum adat, maka proses pendaftaran tanah di era tersebut referensinya sangat terbatas, dan hanya berpusat pada bagaimana hukum adat tersebut tumbuh dan berkembang.

B. Pendaftaran Tanah Era Penjajahan

Berlakulah sifat dualistik dan pluralistik pada zaman penjajahan Belanda, yakni berlakunya **Hukum Barat (bagi golongan Eropa, Timur Asing dan golongan Bumiputera)** disampingkan juga berlakunya hukum adat golongan bumi putera.

- a. **Hak-hak Barat** tunduk pada **Hukum Eropa**, seperti hak *eigendom*, *erfpacht*, dan *opstal*. Tanah-tanah Barat dikenal dengan tanah-tanah Eropa;
- b. **Hak-hak Adat** tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Indonesia yang disebut hukum adat, seperti hak milik, hak yasan, hak andarbeni yang lebih dikenal dengan tanah-tanah Indonesia.

Dualisme hukum agraria ini baru dapat dihapus sejak diundangkannya UUPA. Regulasi agraria yang berlaku di zaman Hindia-Belanda tercantum di ***Indische Staatregeling*** (Peraturan Negara Hindia-Belanda), yakni **Pasal 51, Pasal 131, Pasal 163**, yang menjelaskan tentang **Kewenangan Gubernur Jenderal dan Dewan Hindia Belanda** tentang **Kehakiman (*justitie*)** dan **kependudukan (*ingezetenen*)**, menjelaskan tentang **subjek**, antara lain:

²⁶ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, Hukum Adat Indonesia, Cetakan Ketiga, Rajawali Press, Jakarta, 1986, hal. 211

“Pribumi tidak tunduk pada KUH Perdata Eropa/Belanda; Pribumi dapat menundukkan dirinya ke BW, dengan harus disertai **Surat Keterangan** (*verklaring*) dari Penguasa setempat atau Surat

Keputusan Hakim; Pribumi menunjukkan tersebut mempunyai **hak milik adat** (*erfelijk individueel bezit*) dan membayar *landrente* (**pajak tanah**).”

Pendaftaran tanah era penjajahan ini kemudian dibedakan atas beberapa jenis, yakni **(a) Pendaftaran Atas Tanah-Tanah Indonesia; (b) Pendaftaran Tanah Sistem Belanda; dan (c) Pendaftaran Tanah oleh Pemerintah Pendudukan Jepang.** Diantara ketiga jenis tersebut, pendaftaran tanah sistem Belanda mengalami periode yang paling lama.

C. Pendaftaran Atas Tanah-Tanah Indonesia

Mulai dari berkuasanya Belanda di Indonesia, tanah hak milik adat sudah dikenakan *landrente*. Kepada mereka sebagai pihak pembayar pajak diberikan surat bukti pembayaran pajak, seperti *Petuk/Petok/Pipil, girik*. Girik merupakan Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Seiring dengan berkembangnya hukum ada pasca diundangkannya UUPA, maka hukum adat pun masih diakui keberadaannya, yakni Hak Milik Adat. Namun, sesuai dengan prosedur yang sudah berkembang dan menjadi praktik sehari-hari, maka Hak Milik Adat tersebut harus didaftarkan di Kantor BPN. Tanah Hak Milik Adat atau **Tanah Bekas Hak Milik Adat** atau yang lebih dikenal dengan istilah **Tanah Girik** merupakan tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu, baik HM, HGB dan HGU dan belum didaftarkan di Kantor

Pertanahan setempat. Jika tanah-tanah tersebut ingin disertipikatkan, maka harus diurus pendaftarannya dengan beberapa syarat, yakni:

1. Surat Rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang akan didaftarkan;
2. Membuat surat tidak sengketa dari RT/RW/Lurah setempat;
3. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan penyertipikatan (yang dapat diperoleh melalui Kantor Pertanahan setempat);
4. Surat Kuasa (jika pengurusan pendaftaran tanahnya dilakukan oleh orang lain, seperti PPAT);
5. Identitas pemilik tanah (pemohon) yang dilegalisir oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk hal tersebut (biasanya Notaris) dan/atau kuasanya, berupa fotokopi KTP dan Kartu Keluarga, surat keterangan waris dan akta kelahiran (jika permohonan pensertipikatan tersebut dilakukan oleh ahli waris);
6. Bukti atas hak yang dimohonkan, seperti **girik/petok/rincik/ketitir** atau kepemilikan bukti lain;
7. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Sementara (STTS) tahun berjalan.

Permohonan tersebut dapat dibawa ke loket Kantor Pertanahan setempat untuk dilanjutkan kepengurusannya, atau dapat dinyatakan ke PPAT setempat, dimana tanah yang ingin disertipikatkan tersebut terletak.

D. Pendaftaran Tanah Sistem Belanda

Pendaftaran Tanah yang dikenal oleh Belanda, pada awalnya merupakan tanah pajak (*fiscal cadastre*). Penerapan sistem ini dianut oleh Belanda, karena Belanda merupakan daerah bekas jajahan Prancis. Sebagai negara penjajah Prancis, Napoleon Bonaparte, kaisar Prancis tersebut, memperkenalkan suatu mekanisme pendaftaran, dan membayar pajak tanah guna pembiayaan angkatan perang. Hal ini dikarenakan pada saat itu, Napoleon Bonaparte merupakan pemimpin militer Prancis, yang punya catatan penting perihal menaklukkan beberapa negara di Eropa dan kemudian membuat Prancis dapat menaklukkan beberapa negara, seperti Belanda, membuat Prancis perlu meningkatkan pemasukan negara mereka. Maka, dibuatlah suatu kebijakan oleh kaisar Prancis, Napoleon Bonaparte, dari tahun 1804-1815 untuk menerapkan sistem pendaftaran tersebut. Ketika Prancis melakukan penjajahan terhadap Belanda, diangkatlah keponakannya Lodewijk Napoleon sebagai Raja Belanda. Lodewijk Napoleon atau yang bernama asli **Louis Napoleon Bonaparte, Pangeran Francois, Comte de Saint-Leu**. Lodewijk inilah yang kemudian diperintahkan oleh sang kakak untuk memperkenalkan sistem *Requille Methodique*. Dengan sistem yang dikembangkan inilah, untuk pertama kalinya dipergunakan daftar nama pemilik tanah, lokasi, dan *verponding*. Jadi, saat itu, sistem yang diterapkan di negara Prancis, kemudian diterapkan di negara Belanda, karena pemimpinnya saat itu ialah orang Prancis, yang sekaligus adalah saudara dari sang kaisar Prancis waktu itu, yakni Napoleon Bonaparte.

Kemerdekaan Belanda pada tahun 1806 yang ditandai dengan berdirinya Kerajaan Holland oleh Kaisar Prancis

Napoleon Bonaparte sebagai akibat Revolusi Prancis, kemudian berpindah haluan menjadi pedagang rempah-rempah ke wilayah timur, yakni Indonesia dengan perusahaan dagangnya yang sangat terkenal dan bahkan jika ditotalkan menjadi perusahaan dengan aset terbesar di dunia, yakni VOC (*Vereenigde Oost Indische Compagnie*), yang kemudian karena pengaturan penerapan pemungutan pajak yang tidak sesuai membuat mereka mengalami kebangkrutan dan pengantian kemudian, dan dengan menerapkan prinsip konkordansi, dengan mengadopsi peraturan-peraturan Belanda. Satu hal yang nampak jelas untuk **peralihan hak** (*conveyance of rights*) berdasarkan *Overschrijvings ordonantie* (*Staatsblad 1834 No. 27*).²⁷

Awal-awal penjajahan Belanda di Indonesia, dua instansi pemerintah pada saat itu yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, ialah: **Penyelenggara Kadaster** dan **Penyelenggaraan Pendaftaran Hak**.

Penyelenggaraan Kadaster

Kadaster hadir untuk menjamin kepastian dari setiap objek hak-hak atas tanah. Mereka juga hadir untuk melakukan pemungutan pajak (*tax collection*). Sehingga, dari segi tujuan pelaksanaannya, maka lazimnya kadaster dibedakan atas dua, yakni **Kadaster Hak** dan **Kadaster Pajak**. **Kadaster Hak** atau yang dikenal dengan *eigendom kadaster*. Selanjutnya, ialah **Kadaster Pajak** atau yang dikenal dengan *belasting*

²⁷ *Overschrijvings Ordonantie* merupakan suatu bentuk peralihan hak yang memberikan penegasan bahwa perjanjian terhadap peralihan hak yang proses legalitasnya dibuat di hadapan Notaris, serta terjadi penyerahan nyata (*feitelijke levering*), yang kemudian dikenal dengan istilah *Obligatoire overekomst* yang kemudian dihadapkan di hadapan *griffier* yang ditunjuk Pegawai Balik Nama (*overschrijvings ambtenarr*) dari Pemerintah yang bertugas melakukan balik nama dan dibantu *ambtenaar van bijstand*

kadaster. Land rente atau secara harafiah dikenal dengan nama pungutan bunga (yang sekarang dikenal dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)) dipungut oleh Pemerintah Hindia Belanda, sehingga masuk dalam kategori Kadaster Pajak (Fiskal Kadaster). Hal ini menjadikan luas tanah yang dipunyai dan dilaksanakan oleh wajib pajak, sebab harga tanah ditentukan oleh luas dan peruntukannya.

Pra-Kadaster Era

Selama masa ini, kadaster tidak melaksanakan perannya sebagaimana mestinya, yang membuat dokumen-dokumen berupa daftar dan peta kadaster dalam keadaan kacau-balau dan tidak dapat dipercaya. Berdasarkan kondisi yang ada, maka periode ini disebutkan oleh **C. G. van Huls** sebagai **Periode Kacau-Balau**, yang mana penyelenggaraan kadaster hanya diselenggarakan atau dilaksanakan di kota-kota tertentu saja. Selama masa kejayaan mereka, VOC hanya mengakui hukum mereka sendiri, dan menganggap mereka sebagai pemilik atau tuan tanah terhadap daerah-daerah yang menjadi kekuasaan mereka, yang membuat mereka perlahan-lahan, memberikan tanah-tanah kekuasaan mereka tersebut kepada pegawai-pegawai yang tinggal dan menetap disitu.

Sebagai pihak yang dipercayai, hal ini membuat VOC kemudian mengeluarkan serangkaian atau bauran kebijakan yang kemudian disebut sebagai *maklumat (plakaat)*, antara lain:

- a) **Plakaat 18 Agustus 1620**, yang adalah dasar atau basis utama terselenggaranya kadaster, juga pendaftaran hak, yang diselenggarakan oleh *Baljuw* dan *Scheepen* yang mengemban tugas utama dalam pembuatan daftar-daftar dengan jalan melakukan

register terhadap keseluruhan bidang tanah, termasuk di dalamnya pekarangan, pepohonan dan buah-buahan yang telah diberikan oleh VOC, beserta nama-nama pemiliknya. Selama proses ini, masih menggunakan **peta tanah**, yang membuatnya disebut sebagai **kadaster kuno**, dengan pemetaan yang masih kacau, yang mengakibatkan lokasi dan batas tanah tidak dapat direkonstruksi dengan jelas dan tepat dengan tidak memberikan jaminan kepastian hukum;

- b) **Plakaat 02 Juni 1625**, yang menetapkan biaya pengalihan tanah 10%;
- c) **Plakaat 23 Juli 1680**, dibentuk *Dewan Heemraden* untuk membuat peta umum dari tanah-tanah yang letaknya dalam wilayah kerjanya, dengan jalan melakukan pencatatan atau register terhadap semua bidang tanah, berikut nama pemiliknya;
- d) **Plakaat 08 Juli 1685**,
- e) **Plakaat 23 Oktober 1685**, perihal keterangan tentang tanah-tanah yang terdaftar (*stadsboeken*) haruslah sesuai dengan kondisi sebenarnya;
- f) **Plakaat 03 Oktober 1730**, mengatur penerbitan *Heemraden – Kennis*, akibat peralihan, jika tanahnya belum mempunyai peta. Pada tahun 1778, *Heemraden-Kennis* berubah menjadi *landmeters-kennis* yang dalam Ordonansi Balik Nama tetap dijadikan sebagai syarat peralihan hak;
- g) **Plakaat 03 Oktober 1750**, menegaskan perihal *Dewan Scheepen* tidak boleh menerima penyerahan tanah sebelum diukur kembali;
- h) **Plakaat 17 Februari 1752**, menugaskan kembali *Dewan Scheepen* dan *Dewan Heemraden* untuk

“membuat peta semua bidang tanah di Koninkrijk Jakarta; dan membentuk dan memelihara daftar tanah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.”

- i) Plakaat 17 November 1761**, mengulangi **Plakaat 03 Oktober 1750**;
- j) Plakaat 31 Maret 1778**, tentang penetapan penyelenggaraan kadaster yang diserahkan kepada *landmeter*, yang bertugas untuk mengukur semua bidang tanah yang terletak di dalam maupun luar kota Jakarta, dengan tidak memungut biaya dari para pemilik tanah, dan melakukan *mapping (blokkaarten)*;
- k) Staatsblad 1837 No. 3**, tentang penugasan *landmeter* atau *Dewan Scheepen*;
- l) 1809**, dilakukan penghapusan terhadap *landmeters-kantoor*.

Bauran kebijakan yang dikeluarkan oleh VOC tersebut dipakai sebagai dasar untuk pendaftaran tanah setelahnya karena diambil alih kembali oleh penjajah Indonesia saat itu, yakni Belanda. Selanjutnya, kadaster mengalami perkembangan dari kadaster kuno yang masih bersifat konvensional menjadi kadaster modern. Namun perkembangan yang dialami tidak memberikan perubahan yang cukup signifikan, melainkan menimbulkan banyak kegagalan. Hal ini karena pada saat itu belum terlalu berkembang ilmu pengetahuan modern yang membuat VOC memberikan kontribusi cukup terhadap peralatan yang memumpuni untuk pendaftaran tanah di Indonesia saat itu.

Periode Kadaster Lama

Menurut salah satu ahli, yakni C. G. van Huls, berpendapat bahwa periode ini lebih cocok dikenal dengan sebutan ***Periode van de Gouvernements-landsmeter***. Dalam periode ini, terdapat tata cara penyelenggaraan kadaster, dan pengaturan kadaster yang masih sederhana. Pada 18 Januari 1837, dikeluarkan Keputusan *Gouverneur-General (Staatsblad 1837 No. 3)* yang menginstruksikan para ahli ukur di Jakarta, Semarang dan Surabaya untuk menyelenggarakan kadaster modern, yakni: “(a) Menyimpan dan memelihara peta tanah (*blok-kaarten*) yang telah dibuat oleh ahli ukur tanah sebelumnya dan membuat peta tanah dari blok-blok yang belum diukur dan dipetakan; (b) Menyelenggarakan beberapa daftar; (c) Memberikan “*landmeter-kennis*” sebagai syarat pendaftaran hak atau alat bagi *landmeters* untuk proses pemeliharaan peta dan daftar tanah; (d) Dapat diserahkan tugas memelihara daftar-daftar *verponding*.”

Periode Kadaster Baru

Beberapa ahli menyebut era ini sebagai **Era Jawatan Pendaftaran Tanah (*Periode van den Kadastrale Dienst*)**, yang adalah prosedur penyelenggaraan kadaster diatur secara terperinci. Salah satu tonggak penting sejarah keagrariaan di Indonesia ialah dengan diberlakukannya peraturan kolonial Belanda, yakni *Agrarisch Wet 1870*. Dengan diberlakukannya aturan ini, maka pengusaha-pengusaha perkebunan Belanda dan negara Eropa lainnya mendapatkan jumlah keuntungan yang luar biasa, dengan berlandaskan pada *colonial super profit*. Istilah ini mengacu pada kondisi akumulasi modal luar biasa dari investasi modal asing yang mendapatkan tenaga kerja dengan jam kerja yang panjang dengan upah yang rendah. Dalam masa berlakunya selama lebih dari 70 tahun

(1870-1942), *Agrarische Wet* menjadi landasan legal-politis pemerintahan kolonial Belanda guna memfasilitas perusahaan-perusahaan kapitalis Eropa dengan hak *erfpachtrecht*.²⁸ Dengan lahirnya *Agrarische Wet* 1870 in pada 9 April 1870 yang menjadi Pasal 51 dari *Wet op de Indische Staatsregeling* (IS), yang isinya sebagai berikut:

- a. Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah;
- b. Larangan itu tidak mengenai tanah-tanah kecil untuk perluasan kota dan desa untuk mendirikan perusahaan dan bangunan;
- c. Gubernur Jenderal dapat melakukan penyewaan tanah yang diatur dalam undang-undang;
- d. Dengan undang-undang ini, akan diberikan tanah-tanah dengan hak pakai turun-temurun untuk maksimal paling lama 75 tahun;
- e. Gubernur Jenderal menjaga agar jangan sampai pelaksanaan pemberian tanah tersebut melanggar hak-hak yang hidup di masyarakat Indonesia;
- f. Gubernur Jenderal tidak boleh melakukan pengambilan terhadap tanah-tanah yang telah dibuka oleh rakyat Indonesia untuk keperluan mereka sendiri;
- g. Tanah-tanah yang dimiliki masyarakat Indonesia dapat diberikan dengan hak *eigendom*, dengan pembatasan dalam undang-undang;
- h. Proses penyewaan tanah yang dilakukan masyarakat Indonesia kepada orang asing dilaksanakan menurut undang-undang.

²⁸ Noer Fauzi Rachman, *Land Reform Dari Masa Ke Masa, Tanah Air Beta dan Konsorsium Pembaruan Agraria*, Yogyakarta, 2012, hal. 15

Pasca *Ordonantie Verponding* (*Staatsblad* 1823 No. 5) terdapat hak-hak yang diberikan Nomor *Verponding* pasca didaftarkan yang selalu disebut dalam surat hak tanah dalam peralihan. Perjalanan periode ini memberikan gambaran terkait pembentukan lembaga atau instansi yang melaksanakan tugas pendaftaran tanah ialah *Baljuw* dan *Scheepen*.

Penyelenggaraan Pendaftaran Hak

Pendaftaran peralihan hak yang dilaksanakan di Belanda, dilakukan di depan pengadilan administratif. Di Belanda dan Indonesia, pendaftaran hak diselenggarakan atau dilakukan untuk memenuhi terjaminnya hak, yang perkembangannya kemudian dituangkan dalam BW yang mulai berlaku dari tahun 1839 dan di Indonesia dalam Ordonansi Balik Nama (melalui *Staatsblad* 1834 No. 27). Proses penyelenggaraan pendaftaran hak di Indonesia dibagi dalam dua periode, yakni:

Periode Sebelum Ordonansi Balik Nama (1620 s/d 1834)

Beberapa rangkaian peraturan yang dikeluarkan pada tahun ini ialah:

- a) **Plakaat 18 Agustus 1620**, yang menyatakan bahwa “*setiap orang dilarang menjual, memindahkan, mengasingkan atau membebankan hak dengan hipotik, rente atau gadai tanah, rumah atau pohon-pohon buah-buahan dan jika tidak ada preference orang tidak dapat dikurangi dalam haknya, tanpa notifikasi kepada Baljuw dan Scheepen.*”;

- b) **Plakaat 28 Agustus 1620**, yang menyatakan bahwa “pemberian ini harus dilakukan kepada dua orang *Scheepen*”;
- c) **Plakaat 02 Juni 1623**, yang menyatakan bahwa “pajak pengalihan hak ialah sebesar 10% yang dihitung dari harga tanah yang harus dibayar kepada sekretaris *Scheepen*”.

Dari ketiga plakat yang telah disebutkan di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa:

- **(Pertama)**, proses pengalihan hak harus diberitahukan kepada dua orang *Scheepen*, dan kemudian oleh kedua orang tersebut dibuatkan akta pemberitahuan (*koopbrief*) yang protokolnya disimpan oleh Sekretaris;
- **(Kedua)**, proses pengalihan hak yang mendapat pengenaan pajak.

Seiring dengan berkembangnya dan bertambah besarnya VOC, maka terdapat pergesertan tujuan hak.

- d) **Plakaat 23 Oktober 1685**, yang menyatakan bahwa: “*setiap orang dilarang menjual atau mengubah dengan cara lain pemilik suatu benda tetap, rumah, pekarangan, kebun yang terletak di luar atau dalam daerah kota Jakarta, kecuali jika dalam waktu enam (6) minggu, penjual dan pembeli melakukan dan menerima penyerahan dengan pembayaran pajak pengalihan hak; pelanggaran terhadap ketentuan ini dihukum dengan penyitaan benda yang dijual atau dibeli.*” Sehingga, dapat disimpulkan bahwa:

- Pemberitahuan *transport of opdracht* terhadap dua orang *Scheepen* merupakan suatu penyerahan hak antara pihak penjual dan pembeli; dan
 - Peralihan hak penjual pada pembeli yang terjadi sebelum dilakukan penyerahan di depan dua orang *Scheepen*, dikenakan sanksi yang berupa penyitaan tanah tersebut.
- e) **Plakaat 23 Maret 1708**, merupakan sejarah penting bagi proses pendaftaran tanah di Indonesia;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, R. Hermanses menarik kesimpulan bahwa:

Pertama, ketentuan Plakaat 23 Maret 1708 mengatur pendaftaran peralihan hak (*overschrijving*), yakni pendaftaran pemberian hak hipotik dan pendaftaran peralihan hak lainnya;

Kedua, tujuan pendaftaran peralihan hak guna menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah;

Ketiga, akta yang dibuat oleh dua orang *Scheepen* yang disebut *koopbrief* sekaligus merupakan akta peralihan hak dan akta hak *eigendom*.

Periode Ordonansi Balik Nama (Setelah Tahun 1834)

Sejarah awal perkembangan *land registration* terjadi pada 21 April 1834, dengan dikeluarkannya Ordonansi Balik Nama (*overschrijvingsordonantie*)(*Staatsblad* 1834 No. 27), tujuannya ialah untuk mengatur kembali perihal bea balik nama.

Prinsip ini tidak lagi berlaku terhadap peralihan hak akibat jual-beli. Berdasarkan ketentuan **Pasal 20 Ordonansi Balik Nama**, maka pembuatan akta balik nama terhadap proses jual-beli, pembeli harus turut hadir guna memberikan penjelasan, bahwa ia telah menerima sesuai dengan penyerahan bersangkutan. Melalui ketentuan Pasal ini, maka proses peralihan hak yang terjadi akibat jual-beli dari penjual kepada pembeli baru akan terjadi setelah akta balik nama tersebut dibuat atau diproses. Melalui hal ini, terkandung pengertian bahwa pendaftaran merupakan syarat yang bersifat mutlak terhadap peralihan hak akibat jual-beli. Hal inilah yang kemudian menjadi letak perbedaan penting antara pengaturan melalui Ordonansi dan pengaturan sebelumnya. Dengan adanya pasal ini, maka peristiwa jual-beli tak lagi menjadi salah satu penyebab terjadi peralihan hak.

Dengan dikeluarkannya Ordonansi Balik Nama, membuat sistem pendaftaran hak memperoleh suatu kepastian atau suatu regulasi yang tepat. Berbagai upaya dan usaha dilakukan guna mengganti atau mengubah sistem pendaftaran hak yang diterapkan baik dalam Ordonansi Balik Nama maupun KUH Perdata dengan menganut prinsip konkordansi mengalami kegagalan, yang membuat Ordonansi ini tetap berlaku hingga pada akhirnya lahirnya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

E. Pendaftaran Tanah Oleh Pemerintah Pendudukan Jepang

Pada masa pendudukan Jepang di Indonesia, dari segi prinsip dan regulasinya, memiliki kaitan erat dengan agraria atau pertanahan, yang tidak jauh berbeda sebagaimana yang dilakukan pada masa Kolonial Belanda. Hal ini mengandung

pengertian bahwa “**pendaftaran tanah pada era pendudukan Jepang tetap diselenggarakan seperti pada zaman penjajahan Belanda, yakni dengan *Jawatan Kadaster Dienst***” dan masih tetap bernaung di bawah Departemen Kehakiman. Namun, namanya saja yang kemudian pada masa penjajahan Jepang ini diubah menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah, dan kantornya diberikan nama Kantor Pendaftaran Tanah. Berbeda dengan yang terjadi pada pemerintahan Kolonial Belanda, pada saat pemerintahan penjajahan Jepang, dikeluarkan peraturan terkait **pelarangan pemindahan hak atas benda tetap/tanah (*Osamu Serei Nomor 2 Tahun 1942*) atau Nomor 2 tanggal 30 bulan 1 Tahun Syoowa 18**, termasuk didalamnya termasuk tanah-tanah partikelir yang diselenggarakan oleh pemerintahan Jepang pada saat itu Pemerintah *Dai Nippon* juga dinyatakan menjadi dihapus.²⁹

F. Sistem Pendaftaran Tanah Masa Kemerdekaan Indonesia dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pada awal kemerdekaan Indonesia, proses *land registration* masih tetap diperuntukkan hanya untuk tanah-tanah Eropa saja. Pendaftaran tanah/*land registration* yang tidak meliputi tanah-tanah Indonesia yang dimiliki oleh pihak asli Indonesia atau pihak pribumi. Hal ini membuat pemerintah Indonesia melalui Menteri Agraria pada saat itu kemudian mengeluarkan bauran peraturan yang menjadi landasan tentang mekanisme pertanahan di Indonesia pada saat itu, yakni: “(a) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun

²⁹ B. F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Toko Gunung Agung, Tbk, Jakarta, 2005, hal. 92

1959 tentang Tata Kerja Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah; (b) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1959 tentang Tanda-Tanda Batas Tanah Milik; (c) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1959 tentang Tata Kerja Pengukuran dan Pembuatan Peta-Peta Pendaftaran; dan (d) Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1959 tentang Pembukuan Tanah.

Namun ternyata, regulasi-regulasi yang telah dikeluarkan tersebut belum mampu menuntaskan atau menyelesaikan permasalahan pertanahan yang terjadi yang berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah-tanah di Indonesia secara memuaskan, sehingga seluruh hal yang berkaitan dengan status hukum hak-hak atas tanah, tidak dapat diatur dalam peraturan tersebut, sehubungan dengan hal yang dimaksud merupakan bagian atau materi yang harus diatur dalam undang-undang. Hal ini yang kemudian membuat pemerintah Indonesia yang baru dibentuk menyadari bahwasannya penting untuk meregulasikan isu-isu terkaitan pertanahan, termasuk didalamnya juga pendaftaran tanah, yang dalam hal ini harus dalam suatu undang-undang tersendiri. Melalui kondisi inilah yang membantu Presiden Soekarno saat itu membentuk **Komisi Negara** dengan tujuan untuk menyusun bahan-bahan yang menjadi landasan hukum pertanahan, yakni dengan **Penetapan Presiden Nomor 16 Tahun 1948 tentang Pembentukan Panitia Agraria Yogyakarta**. Dari segi institusional, Presiden menerbitkan **Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955 tentang Pembentukan Kementerian Agraria**, yang seluruh tugasnya ialah selain menyiapkan penyusunan hukum agraria juga memiliki tugas dalam rangka menjalankan segala usaha guna penyempurnaan kedudukan, juga kepastian hak atas tanah

bagi rakyat. Sejalan dengan kondisi inilah yang kemudian berangkat dari **Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957 tertanggal 1 Juni 1957, Jawatan Pendaftaran Tanah** dialihkan ke dalam Kementerian Agraria, yang memiliki tugas utama untuk: **proses pengukuran, pemetaan dan pembukuan semua tanah di wilayah Indonesia; serta pembukuan hak-hak atas tanah, serta pencatatan pemindahan hak tersebut.**

Hal yang sama pun berlangsung bagi proses pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dirumuskan bahwa: **“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.”** Kelima asas ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. **Asas Sederhana** merupakan asas yang menekankan bahwa ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedural (ketentuan dasar dan derivatifnya) harus dapat mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama mereka yang adalah pemegang hak atas tanah;
- b. **Asas Aman** merupakan asas yang menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan lebih teliti, cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
- c. **Asas Terjangkau** merupakan bagian dari asas pendaftaran tanah dimana menjangkau pihak-pihak yang memerlukan;
- d. **Asas Mutakhir** memberikan kelengkapan yang memadai untuk tujuan melaksanakan dan menyelaraskan pemeliharaan data yang bersifat

mutakhir yang nantinya dapat diikuti dengan pendaftaran dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari;

- e. **Asas Terbuka** bermaksud bahwa segala proses yang berkesinambungan dan berlanjut tersebut harus dilakukan secara terbuka dan transparan. Asas terbuka ini berkaitan erat dengan asas mutakhir, dimana *database* yang ada di Kantor Pertanahan haruslah data-data yang sesuai dengan keadaan di lapangan, sehingga menjadi terbuka antar-data.

Selain asas-asas sebagaimana termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997, juga terdapat asas-asas lainnya yang juga penting yang timbul dalam praktik pertanahan sehari-hari, yakni:

a. Asas Hukum Peralihan Hak Atas Tanah;

Asas ini dapat berupa *memo plus juris* atau asas hukum itikad baik, atau lengkapnya berbunyi: *memo plus juris ad alium transfer potest qua ipse habed*, yang dalam terjemahan bebasnya diartikan sebagai: “ ... Bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi hak yang ada padanya.” Asas ini hadir untuk melindungi kepentingan pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Jika terjadi suatu peralihan hak oleh orang yang tidak berhak, maka peralihan hak orang yang tidak berhak, maka peralihan dimaksud menjadi batal dengan sendirinya. Asas ini memiliki tujuan utama untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan hak tanpa sepengetahuan pemilik tanah sebenarnya. Sehingga, biasanya, asas ini digunakan oleh negara-

negara yang menggunakan sistem publikasi negatif. Sedangkan, **asas hukum itikad baik** mengandung pengertian untuk dapat melindungi orang dengan itikad baik, serta memperoleh hak dari orang yang disangkanya sebagai pemegang hak yang sah. Mereka, yang merasa sebagai pemegang hak yang sebenarnya hanya dapat menuntut kembali haknya, jika dapat membuktikan bahwa orang yang telah memperoleh haknya tersebut tidak beritikad baik. Namun, faktanya, akan mengalami kesulitan perihal pembuktian sebagai indikator itikad baik seseorang tersebut, sehingga konsekuensinya ialah seseorang akan selalu kehilangan hak, jika hak tersebut dialihkan oleh orang lain tanpa sepengetahuan dari pemilik yang sebenarnya.

b. Asas Publisitas (*openbaarheid*);

Asas ini merupakan asas dalam sistem pendaftaran tanah, dimana pendaftaran tanah tersebut dimasukkan ke dalam daftar umum yang penyelenggaraannya bersifat terbuka untuk umum yang ingin memeriksa untuk mengetahui hak dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah tersebut. Prinsip ini menyatakan bahwa data atau informasi terbuka untuk umum. Hal ini berarti, setiap orang dapat mengetahui semua hak dan perbuatan hukum mengenai tanah, yang dapat dilakukan melalui daftar-daftar umum dan lembaga pengumuman. Prinsip ini merupakan upaya dalam memberikan perlindungan hukum. Prinsip ini diikuti secara penuh di beberapa negara Eropa. Sedangkan, penerapan asas publisitas di Indonesia dilakukan dengan menerapkan bentuk atau sistem pembatasan, dimana hanya daftar nama yang tidak

terbuka untuk umum dengan asumsi dapat melanggar **privasi**, kecuali oleh petugas yang berwenang, seperti untuk maksud penyelidikan kasus di lingkup pengadilan.

c. Asas Spesialitas;

Asas ini menerangkan bahwa sebagai konsekuensi pendaftaran tanah harus terdapat kejelasan identifikasi data yang berkaitan dengan objek, subjek, serta hubungan hukum. Identifikasi objek, biasanya meliputi: letak, luas, dan batas bidang tanah. Identifikasi subjek biasanya berkaitan dengan nama, alamat, umur, dan sebagainya. Identifikasi kewenangan berupa isi hak dan batasan penggunaan hak (kewajiban/larangan). Identifikasi obyek biasanya dilakukan pendekatan yang bersifat *kadastral*, dibuat peta skala besar, pengukuran dan perhitungan sesuai nilai tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian terhadap batas-batasnya, maka pengukuran bidang-bidang tanah dilakukan setelah ditetapkannya batas bidang tanah melalui penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi, jika untuk tanah hak; namun untuk tanah negara, batas-batasnya akan dilakukan oleh Negara. Data hasil pengukuran tersebut, nantinya juga dapat digunakan sebagai bahan rekonstruksi batas, jika suatu saat batas-batas bidang tanahnya berdampak dari bencana alam, seperti longsor.

Asas Kontradiktur Delimitasi merupakan penerapan asas dengan jalan pemasangan tanda batas dan penetapan tanda batas pada titik sudut bidang tanah dan telah disetujui oleh pihak yang berbatasan langsung, yang tujuan utamanya ialah untuk menghindari kemungkinan terjadinya sengketa dalam

bidang pertanahan di hari nanti. Asas ini dilakukan sebagaimana bunyi Pasal 18 PP Pendaftaran Tanah, yang menerangkan:

“(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar, tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;

(2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi berwenang;

(3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan yang memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;

(5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.”

Asas kontradiktur delimitasi dalam **Pasal 18 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah**, kembali dipertegas dalam Pasal 19 ayat (1) huruf (b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan sebagai berikut:

“Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 PP Pendaftaran Tanah;

- a. Pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik; atau
- b. Pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau yang surat ukur atau gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.”

Berangkat dari hal ini, maka penerapan asas **kontradiktur delimitasi** yang dilakukan secara konsisten dapat menggambarkan adanya aturan dan pelaksanaan aturan yang menimbulkan kepastian hukum, yang menggambarkan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, maupun kelompok ataupun organisasi dapat terikat dan berada dalam koridor yang sudah dibatasi oleh aturan.

[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]

BAB III

PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DAN PROSESNYA, SERTA HAK PRIMER ATAS TANAH

Opzet atau *initial registration* merupakan proses pendaftaran tanah atas tanah-tanah yang belum mendapatkan pendaftaran atau belum dibukukan atau dicatatkan ke dalam buku register pendaftaran tanah sesuai dengan amanat PP Pendaftaran Tanah. *Initial registration* atau pendaftaran tanah pertama kali mengandung pengertian bahwa “**bidang tanah, serta pemegang hak dimaksud, baru pertama kali dicatat dalam buku register pendaftaran, entah sebagai pemilik pertama, maupun sebagai pemilik terakhir atau yang disebut dengan pemilik derivatif.**”

A. Pendaftaran Tanah Pertama Kali (*Initial Registration*) dan Prosesnya

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan dengan dua skema, yakni **pendaftaran sistematis** dan **pendaftaran secara sporadik**. Dalam PP Pendaftaran Tanah dijelaskan, bahwa “**Pendaftaran Tanah Sistematis** merupakan serangkaian kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar atau didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah sebuah desa atau kelurahan. Sementara, **Pendaftaran Tanah Sporadik** merupakan “serangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan dalam wilayah atau bagian wilayah tertentu terhadap suatu desa atau kelurahan secara individual, maupun secara massal.” Kedua bentuk pendaftaran ini dilakukan

dengan satu tujuan yang sama, namun memiliki beberapa perbedaan mendasar terhadapnya, yakni:

a) **Rencana dan Inisiatif;**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah (*land registration*) secara sistematis, perlu diperhatikan kembali ketentuan yang dikeluarkan melalui “**Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997** sebagaimana telah diubah sampai perubahan terakhir, yakni **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**” Hal ini dilaksanakan dengan mengutamakan satu desa dan kelurahan yang:

- Sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis;
- Jumlah bidang tanah terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% dari perkiraan jumlah tanah yang ada;
- Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
- Merupakan daerah pertanian yang subur dan tersedia titik-titik kerangka dasar teknis nasional.

b) **Objek dan Sifat Pelaksanaannya;**

Proses **pendaftaran tanah secara sistematis** dilakukan secara serentak, meliputi seluruh maupun sebagian desa atau kelurahan, sedangkan **pendaftaran tanah secara sporadik** dilakukan tidak secara serentak

pada bidang-bidang tanah secara individual maupun massal;

c) **Tempat dan Waktu Pengumuman.**

Dalam proses **pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis**, diberikan kesempatan bagi para pihak yang memiliki kepentingan untuk melakukan pengajuan keberatan untuk hasil penelitian terhadap alat-alat bukti, pengukuran dan pemetaan dilakukan pengumumannya di Kantor Panitia Ajudikasi, Kantor Kepala Desa/Kelurahan selama 30 hari, sedangkan pada **tanah secara sporadik**, dilakukan melalui Kantor Kepala Desa/Kelurahan, atau melalui media massa dalam kurun waktu 60 hari.

Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan baik secara sporadik maupun sistematis, secara garis besar memiliki kesamaan, yang terdiri atas kegiatan **pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan yuridis, serta penyimpanan daftar umum dalam dokumen.** Sehingga, secara lebih sederhana, kegiatan ini berupa tiga bidang kegiatan, yakni kegiatan di bidang fisik (teknis kadasteral), kegiatan di bidang yuridis, serta kegiatan penerbitan dokumen tanda bukti hak.

- 1) Kegiatan di bidang fisik merupakan kegiatan yang dilakukan guna memperoleh data mengenai letak, batas-batas, luasnya bidang tanah, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya harus dilakukan dengan teliti dan secermat mungkin

karena hal inilah salah satu diantara pemicu terjadinya sengketa yang bahkan sampai ke ranah pengadilan. Setelah dilakukannya penetapan batas dan juga pemberian tanda-tanda batas yang jelas, berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak tanah, juga dengan persetujuan pemilik tanah berbatasan (*contradictoire delimitatie*) diadakan pengukuran yang diikuti dengan perhitungan luas dan pembuatan peta bidang tanahnya. Terhadap pengumpulan data dan pengolahan fisik dalam proses pendaftaran tanah pertama kali dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;

- 2) Kegiatan yang dilaksanakan dalam bidang yuridis memiliki tujuan guna memperoleh data yang berkaitan dengan haknya, siapa pemegang haknya, serta ada atau tidaknya hak pihak lain yang membebaninya, berdasarkan dokumen terkait;
- 3) Kegiatan berikutnya ialah berkaitan dengan pendaftaran hak berdasarkan keputusan pengakuan hak.

Berdasarkan Pasal 1 angka (9) PP Pendaftaran Tanah, dinyatakan sebagai berikut: **pendaftaran tanah untuk pertama kali** merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah pertama kali, dapat diselenggarakan melalui dua mekanisme, yakni:

1. **Pendaftaran Tanah secara sistematis**, yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan;
2. **Pendaftaran Tanah secara sporadik**, yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Untuk tujuan mengumpulkan dan mengolah data fisik, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan juga pemetaan, yang meliputi:³⁰ **“pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas bidang-bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah; dan pembuatan surat ukur.”**

Sebelum segala sesuatunya atau prosesnya dimulai, maka harus dilakukan pembuatan peta dasar pendaftaran. Dan untuk beberapa wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh BPN, maka diusahakan untuk tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.³¹

³⁰ Lihat Pasal 14 ayat (2) “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)”

³¹ Lihat Pasal 15 ayat (2) “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)”

Sebagai bahan bagi BPN untuk dapat melaksanakan pembuatan peta dasar pendaftaran tanah, maka diselenggarakan beberapa aspek berikut, yakni **pemasaran, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan** titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kotamadya daerah tingkat II.³² Titik dasar teknik³³ merupakan titik yang memiliki koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang fungsinya sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.³⁴ Proses pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diikat dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.³⁵ Namun, jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional, untuk mengukur perihal pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik yang bersifat sementara, yang kemudian diikat dengan titik dasar teknik nasional. Setelah dilakukan proses pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana proses, kemudian dilakukan **penetapan batas bidang-bidang tanah**. Proses penetapan ini dilakukan dalam rangka mendapatkan data fisik

³² Lihat Pasal 16 ayat (2) "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)"

³³ Lihat Pasal 1 angka (13) "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)"

³⁴ Proses pemasangan terhadapnya pun memiliki fungsi pengikatan, yang mengandung arti bahwa setiap bidang tanah dalam pendaftaran tanah untuk sistem apapun itu harus diikat kepada titik dasar teknik tersebut, sedangkan penetapan mengandung arti bahwa pemasangan titik dasar teknik tersebut ialah merapkan titik dasar teknik yang telah ada dan tersebar di suatu wilayah, yang terdiri atas: **inventarisasi, perencanaan, survei pendahuluan dan monumentasi**. Pemasangan ini akan dilakukan oleh Bakosurtanal (Badan Koordinasi Survei dan Pemetaan Nasional) yang kemudian diubah namanya menjadi Badan Informasi Geospasial (BIG) yang dibentuk melalui Peraturan Presiden Nomor 94 Tahun 2011 tentang Badan Informasi Geospasial yang telah diubah dengan PerPres No. 127 Th. 2015 tentang Perubahan Atas PerPres No. 94 Tahun 2011 tentang Badan Informasi Geospasial

³⁵ Lihat Pasal 16 ayat (2) "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)"

yang tujuannya ialah guna memperoleh data fisik yang diperlukan guna pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan atau diberikan penempatan terhadap tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.³⁶ Dalam proses penetapan ini, perlu diupayakan penataan batas yang untuk tujuan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, seperti pemilik tanah-tanah batas-batasnya. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam menempatkan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar, tetapi belum memiliki surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistemik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.³⁷ **Panitia ajudikasi** merupakan panitia yang dibentuk dengan ketentuan dan wewenang berdasarkan peraturan Menteri yang melaksanakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu

³⁶ Lihat Pasal 17 ayat (1) "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)"

³⁷ Lihat Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.³⁸

Secara umum, **Panitia Ajudikasi** memiliki tugas untuk: “**(a)** menyiapkan rencana kerja; **(b)** Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang terkandung di wilayah yang bersangkutan, serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya; **(c)** Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; **(d)** Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah; **(e)** Mengumpulkan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan; **(f)** Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan; **(g)** Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak, serta pendaftaran hak; **(h)** Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan **(i)** Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis.”

Proses berikutnya yakni “**pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.**” Jika dalam wilayah pendaftaran secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran. Kemudian, bidang maupun bidang-bidang yang

³⁸ Lihat Pasal 1 angka (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

telah dilakukan pemetaan atau dilakukan pembubuhan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Dan terhadap bidang-bidang tanah, kemudian dilakukan pembuatan surat ukur guna keperluan pendaftaran haknya.

B. Hak Atas Tanah Primer

Dalam konsep Hukum Agraria Nasional, dibedakan dua jenis hak atas tanah, yakni **Hak Atas Tanah Bersifat Primer** dan **Hak Atas Tanah Bersifat Sekunder**. Hak atas tanah yang bersifat primer merupakan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yakni: **Hak Milik (HM); Hak Guna Usaha (HGU); Hak Guna Bangunan (HGB); dan Hak Pakai (HP)**.

B.1 Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 20-27 UUPA. Hak milik merupakan hak yang bersifat turun-temurun, memiliki pengaruh terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan memiliki fungsi sosial. Hak milik dapat menjadi beralih kepada pihak lain.³⁹

Hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Namun, lebih lanjut ditetapkan bahwa badan-badan hukum juga dapat memiliki hak milik dengan syarat-syarat. Orang asing yang pasca berlakunya undang-undang ini

³⁹ Lihat Pasal 20 ayat (2) “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)”

memperoleh hak milik akibat waris tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.⁴⁰ Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.⁴¹

Hak milik yang berdasarkan hukum adat dilakukan pengaturannya melalui Peraturan Pemerintah. Hak milik juga dapat terjadi karena: **a)** penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; dan **b)** ketentuan undang-undang. Lebih lanjut dalam Pasal 23 ayat (1), bahwa Hak milik dan diikuti dengan peralihannya, serta hapus dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan Pasal 19 UUPA. Dijelaskan dalam ayat (2), pendaftaran merupakan alat bukti yang kuat mengenai hapusnya hak milik, serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya

⁴⁰ Lihat Pasal 21 ayat (3) "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)"

⁴¹ Lihat Pasal 21 ayat (4) "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)"

dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.⁴² Hak milik merupakan alas hak yang dapat dijamin hutang melalui pembebanan hak tanggungan.⁴³ Hak milik juga merupakan alas hak yang dapat dialihkan melalui jual-beli, penukaran, hibah, pemberian wasiat, pemberian secara adat, serta perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya. Dan setiap proses jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan secara langsung maupun tidak langsung untuk memindahkan hak miliknya kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi 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.⁴⁴

Hak milik menjadi hapus, jika:

- a) Tanahnya menjadi jatuh kepada negara, karena:
 - Pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 - Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - Diterlantarkan;
 - Ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

⁴² Lihat Pasal 24 “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)”

⁴³ Lihat Pasal 25 “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)”

⁴⁴ Lihat Pasal 26 “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)”

b) Tanahnya musnah.⁴⁵

Terhadap kepemilikan hak atas tanah berupa Hak Milik. Diatur lebih lanjut dalam **PP No. 38 Th. 1963**, dalam Pasal 1, PP ini menerangkan hal-hal sebagai berikut:

“Badan-badan hukum yang disebut di bawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3, dan 4 peraturan ini:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas UU No. 79 Th. 1958;
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Lebih lanjut dalam pasal 2 dijelaskan sebagai berikut:

“(1) Bank Negara dapat mempunyai hak milik atas tanah:

- a. untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya;
- b. yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai ekseklesi dari Bank yang bersangkutan, dengan ketentuan, bahwa jika Bank

⁴⁵ Salah satu penyebab musnahnya tanah tersebut ialah karena adanya bencana alam. Bencana alam merupakan suatu keadaan yang tidak dapat diprediksi oleh manusia, seperti akibat longsor, atau abrasi pantai, yakni karena terjadinya perubahan garis pantai dan pengikisan tanah menjadi salah satu dampaknya. Lebih lanjut mengenai penegasan tanah musnah, perlu dilakukan sebagai berikut: **(a)** Bupati/Walikota membentuk Tim Peneliti, yang terdiri atas: Asisten Bupati/Walikota yang membidangi pemerintahan dan pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan selaku Wakil Ketua Tanah Musnah, unsur dari instansi yang membidangi Kelautan dan Perikanan, unsur dari Badan Informasi

sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan tersebut pada huruf a, di dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya, tanah itu harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik. Untuk dapat tetap mempunyai guna keperluan tersebut pada huruf (a), diperlukan izin Menteri Pertanian/Agraria. Jangka waktu satu tahun tersebut diatas, jika perlu atas permintaan Bank yang bersangkutan dapat diperpanjang Menteri Pertanian/Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya.

(2) Pembatasan tersebut pada ayat (1) pasal ini berlaku pula bagi Bank-bank Negara tersebut dalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria *jo.* Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1960.”

B.2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA ialah Hak Guna-Usaha, yang diatur dalam Bagian IV Pasal 28 – Pasal 34 UUPA. Dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1), bahwa “Hak Guna-Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.” Lebih lanjut dalam ayat (2) dijelaskan bahwa hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 hektar, dengan ketentuan jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Sama dengan Hak Milik, Hak Guna-Usaha juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Jangka waktu hak guna-usaha ialah 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama, dapat diberikan HGU dengan tenggat 35 tahun, dan dapat diperpanjang 25 tahun.⁴⁶ Subjek HGU ialah: “**WNI dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia**”. Terjadinya Hak Guna-Usaha ialah karena **Penetapan Pemerintah**. Pemberian, peralihan dan penghapusan hak guna-usaha didaftarkan berdasarkan mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Hak Guna-Usaha merupakan hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan.⁴⁷

Pengaturan lebih lanjut tentang HGU ialah dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah. Namun, karena perkembangannya dan pasca lahirnya UU Ciptaker dan peraturan derivatif atau turunannya melalui PP No. 18 Tahun 2021 perihal Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, maka PP No. 40 Tahun 1996 kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

HGU dapat diberikan kepada tanah-tanah, yakni: “**Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan**”. Dalam UUPA, jangka waktu HGU ialah 25 atau 35 tahun, dan diperpanjang 25 tahun. Namun dalam PP No. 18 Tahun 2021 ini, HGU diberikan tenggat 35 tahun, diperpanjang 25 tahun, dan diperbarui paling lama 35 tahun.⁴⁸ Sehingga, dengan

⁴⁶ Lihat Pasal 29 ‘Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)’

⁴⁷ Lihat Pasal 33 ‘Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)’

⁴⁸ Lihat juga Pasal 63 ‘Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak

lahirnya PP ini, maka total jangka waktu yang diberikan negara ialah 95 tahun. Untuk HGU, berkas-berkas yang patut dilampirkan dan tata cara pemberian/ perpanjangan/ pembaruan ialah sebagaimana termuat dalam **Bagian Ketiga Pasal 64-81 PerMen ATR/Ka. BPN No. 18 Th. 2021** perihal **Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.**

Setelah seluruh berkas yang dimohonkan sebagaimana diprasyaratkan dimaksud telah diterima lengkap dan Pemohon telah melakukan pembayaran PNBPN, maka untuk selanjutnya Panitia B⁴⁹ akan melakukan pemeriksaan tanah. Selanjutnya, jika masih terdapat ketidaksesuaian antara Data Fisik dan Yuridis, maka akan disampaikan pemberitahuan kepada Pemohon.

Permohonan perpanjangan HGU atas Tanah Negara dapat diajukan pasca usia tanaman atau usaha lainnya efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGU. Penilaian tersebut dilakukan berdasarkan kriteria kelas kebun atau klasifikasi kegiatan usaha lainnya sesuai penilaian dari instansi teknis terkait pada saat pemeriksaan tanah. Setelah jangka waktu HGU dan/atau perpanjangannya berakhir, maka Pemerintah memberikan pembaruan HGU di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang HGU.⁵⁰ Perihal tata cara

Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)”

⁴⁹ Panitia B atau Panitia Pemeriksaan Tanah B merupakan panitia yang mempunyai tugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian Data Fisik maupun Data Yuridis dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian, perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha (Lihat Pasal 1 angka (21) “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)”)

⁵⁰ Lihat Pasal 70 ayat (1) “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)”

pemberian HGU berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap tata cara perpanjangan dan/atau pembaruan HGU.

Pasca berlakunya UU Cipta Kerja dan peraturan turunan dari UU Cipta Kerja tersebut yakni PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Lebih lanjut bahwa Hak Guna Usaha diberikan melalui beberapa siklus, yakni pemberian, perpanjangan dan pembaruan. Sehingga, total jangka waktu HGU berdasarkan PP ini ialah 95 tahun. Setelah tenggat yang diberikan dalam ketentuan PP ini berakhir, maka tanah HGU kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara⁵¹ atau tanah hak pengelolaan.⁵² Hak Guna-Usaha dapat terjadi karena:⁵³ “(a) HGU di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri; (b) HGU di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.”

HGU atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat berikut:⁵⁴

⁵¹ Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan: (a) tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak; (b) syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; (c) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; (d) tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; (e) tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum; (f) sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan (g) keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

⁵² Lihat Pasal 22 ayat (1) dan (2) “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁵³ Lihat Pasal 23 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁵⁴ Lihat Pasal 25 ayat (1) “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

- a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- e. Tidak dipakai untuk tujuan umum (*public goal*).

Pemegang HGU berkewajiban untuk:⁵⁵ **(a)** melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama dua (2) tahun sejak hak diberikan; **(b)** Mengusahakan tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis; **(c)** Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang terdapat dalam lingkungan areal HGU; **(d)** Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup; **(e)** Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung; **(f)** Mengelola, memelihara, dan mengawasi, serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (*high conservation value*), dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha; **(g)** Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁵⁵ Lihat Pasal 27 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

konservasi lainnya; **(h)** Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang; **(i)** Memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit duapuluh persen (20%) dari luas tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan; **(j)** Menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha; **(k)** Melepaskan hak atas tanah, baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan **(l)** Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah HGU hapus.”

Selain memiliki kewajiban, pemegang HGU juga dilarang untuk:⁵⁶

- a. Menyerahkan pemanfaatan tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- c. Membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
- d. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- e. Menelantarkan tanahnya; dan
- f. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan,

⁵⁶ Lihat Pasal 28 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Selain itu, pemegang HGU juga memiliki hak untuk:⁵⁷ **(a)** Menggunakan dan memanfaatkan tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya; **(b)** Memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan HGU sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau **(c)** Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya, serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

HGU menjadi hapus, karena:⁵⁸

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena: **(1)** tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan/atau Pasal 28; **(2)** cacat administrasi; atau **(3)** putusan

⁵⁷ Lihat Pasal 29 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁵⁸ Lihat Pasal 31 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- c. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. Dicabut berdasarkan undang-undang;
- g. Ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- h. Ditetapkan sebagai tanah musnah;
- i. Berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah, untuk HGU di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
- j. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

HGU yang menjadi hapus tersebut mengakibatkan: **Tanah menjadi tanah negara** atau **sesuai dengan amar putusan pengadilan**. Untuk tanah negara, maka penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri. Sedangkan, hapusnya HGU diatas Tanah Hak Pengelolaan membuat tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.⁵⁹ Pengaturan lebih lanjut terhadap Hak Guna Usaha ialah sebagaimana dalam PerMen tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

B.3 Hak Guna Bangunan

Terkait dengan Hak Guna Bangunan, dalam UUPA, pengaturannya ialah termuat dalam Pasal 35 – 40 UUPA, serta lebih lanjut dalam UU Cipta Kerja dan peraturan turunannya.

⁵⁹ Lihat Pasal 32 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diberikan dari Hak Menguasai Negara untuk dapat mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.⁶⁰ Dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna-bangunan juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁶¹ Subjek HGB ialah: **Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.** HGB dapat terjadi jika:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan Pemerintah;
- b. Mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

HGB, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 19. HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan. HGB dapat hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

⁶⁰ Lihat Pasal 35 ayat (1) "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)"

⁶¹ Lihat Pasal 35 ayat (2) dan (3) "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)"

- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Hak Guna-Bangunan diberikan untuk kegiatan usaha non-pertanian, antara lain: **“Perumahan; Perkantoran; Industri; Pergudangan; Pertokoan; Perhotelan; Rumah Susun; Pembangkit Listrik; Pelabuhan; atau Penggunaan lainnya yang berwujud bangunan.”** Dalam PP No. 18 Th. 2021, dijelaskan bahwa “pemberian HGB ialah untuk tenggat 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.” Untuk HGB, dapat dibangun Sarusun: **“(a) Di atas Tanah Negara**, maka jangka waktu Pemberian dan Perpanjangan dapat dilakukan sekaligus dengan jangka waktu akumulatif paling lama 50 tahun setelah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi; atau **(b) Di atas Tanah Hak Pengelolaan**, maka jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaruan dapat dilakukan sekaligus dengan jangka waktu akumulatif paling lama 80 tahun setelah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi.” Layaknya HGU, berlaku juga berkas permohonan untuk HGB, yang proses dan mekanismenya diatur di dalam **“Bagian Keempat Paragraf 1 Pasal 88-106 PerMen tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.”**

B.4. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 UUPA, dijelaskan bahwa **hak pakai** merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban

yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai dapat diberikan: **selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.** Hak pakai ketika diberikan tidak boleh dilakukan dengan unsur paksaan atau pemerasaan.

Yang menjadi subjek hak pakai ialah:⁶²

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 111 PerMen perihal Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, dijelaskan bahwa Hak Pakai terdiri atas: “**Hak Pakai dengan jangka waktu dan Hak Pakai selama dipergunakan.**” Yang dapat menjadi subjek hak pakai dengan jangka waktu ialah: “Warga Negara Indonesia; Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; badan keagamaan dan sosial; dan orang asing.” Sedangkan untuk hak pakai selama dipergunakan, diberikan kepada: “instansi pemerintah

⁶² Lihat Pasal 42 “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)”

pusat; pemerintah daerah; pemerintah desa; dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.” Hal ini membuat UUPA mengalami perluasan dengan adanya Permen yang merupakan peraturan derivatif dari UU Cipta Kerja.⁶³

Hak pakai diberikan untuk usaha kegiatan pertanian dan non-pertanian. Kegiatan pertanian yang dimaksud berupa “tanaman yang tidak diakomodir dalam jenis tanaman pertanian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Dan untuk non-pertanian, dapat berupa:⁶⁴ “kantor pemerintahan; kantor badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; kantor perwakilan negara asing dan badan internasional; kegiatan pertambangan mineral dan batu bara, minyak dan gas bumi; dan kegiatan non-pertanian lainnya.”

Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan untuk paling lama tigapuluh (30) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama duapuluh (20) tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama tigapuluh (30) tahun. Sedangkan, **hak pakai selama dipergunakan untuk waktu yang tidak ditentukan** selama dipergunakan dan dimanfaatkan.⁶⁵

Sama dengan hak-hak atas tanah sebelumnya, maka proses permohonan, tata cara pemberian, perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai berpedoman pada **Bagian Kelima**

⁶³ Lihat Pasal 111 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)”

⁶⁴ Lihat Pasal 112 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)”

⁶⁵ Lihat Pasal 113 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)”

Pasal 111-134 PerMen perihal Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Perpanjangan dan/atau pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu dilakukan dengan tahapan pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstataasi, dan jika dalam hasil pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstataasi sebagaimana dimaksud masih terdapat perubahan kondisi di lapangan, baik fisik maupun tata batasnya, maka akan dilakukan pengukuran ulang dan/atau penataan batas.⁶⁶

Perpanjangan Hak Pakai mulai berlaku pasca haknya tersebut didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu perpanjangan terhitung sejak berakhirnya hak. Hak Pakai akan dilakukan pembaruan pasca didaftarkan haknya oleh Kantor Pertanahan dengan tenggat pembaruan terhitung ketika berakhirnya hak. Untuk proses perpanjangan dan pembaruan hak dimaksud, maka prosesnya menjadi sah atau berlaku pasca didaftarkan haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu perpanjangan dan pembaruan terhitung sejak berakhirnya Hak.⁶⁷

C. Rencana Tata Ruang dan Wilayah Dalam Pendaftaran Tanah

Salah satu asas paling umum dalam hukum agraria nasional ialah Asas Tata Guna Tanah, dimana asas ini lebih menekankan perihal penggunaan tanah secara berencana dalam hukum agraria. Hal ini tertuang dalam Pasal 13, 14 dan 15 UUPA. Atau secara sederhana, dijelaskan bahwa tata ruang

⁶⁶ Lihat Pasal 127 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)”

⁶⁷ Lihat Pasal 129 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)”

yang merupakan bagian dari tata guna tanah merupakan wujud struktur pola ruang yang disusun secara nasional, regional, dan lokal. Tata ruang memiliki kaitan yang erat dengan proses perencanaan, untuk melihat struktur ruang pada suatu wilayah. Di Indonesia, konsep perencanaan tata ruang mengaloi pengembangan atau pembaharuan dari masa ke masa, mengikuti alur perkembangan tata ruang.

Rencana Tata Ruang Wilayah dibedakan atas 3 jenis, yakni: **RTRW Nasional**; **RTRW Provinsi**; dan **RTRW Kabupaten/Kota**. Perencanaan tarung wilayah nasional diatur melalui PP No. 26 Th. 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan PP No. 13 Th. 2017 tentang Perubahan Atas PP No. 26 Th. 2008 yang mengatur Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Arah kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah negara yang dijadikan acuan untuk perencanaan jangka panjang. Jangka waktu RTRW Nasional ialah 20 tahun, dimana selama lima tahun sekali akan dilakukan peninjauan. Sedangkan, penyusunan terhadap RTRW Provinsi mengacu kepada RTRW Nasional. Dalam RTRW Provinsi, setidaknya dimuat: tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah provinsi; rencana struktur ruang wilayah provinsi meliputi sistem perkotaan yang berkaitan dengan kawasan pedesaan; penetapan kawasan strategis provinsi, dan arahan pemanfaatan ruang wilayah dan zonasi sistem provinsi, dan lainnya. Sedangkan, RTRW Kabupaten/Kota, dalam UU No. 26 Th. 2007 mengatur Penataan Ruang menjelaskan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten berwenang dalam melaksanakan penataan ruang wilayah kabupaten.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1

Tahun 2018, dijelaskan bahwa “**penataan ruang** merupakan suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Perencanaan ini memiliki fungsi yang meliputi:”

- a) “Acuan dalam penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD)”;
- b) Acuan dalam pemanfaatan ruang/pengembangan wilayah kota;
- c) Acuan untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan dalam wilayah kota;
- d) Acuan lokasi investasi dalam wilayah kota yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta;
- e) Pedoman untuk penyusunan rencana rinci tata ruang di wilayah kota;
- f) “Dasar pengendalian pemanfaatan ruang dalam penataan/pengembangan wilayah kota yang meliputi penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta peneraan sanksi;” dan
- g) Acuan dalam administrasi pertanahan.

Salah satu hal yang menjadi alasan terjadinya perubahan hak atas tanah juga ialah karena terjadinya perubahan rencana tata ruang atau yang dikenal dengan terjadinya peninjauan kembali RTRW.⁶⁸ Melalui peninjauan kembali ini akan menghasilkan rekomendasi, yang didalamnya menjelaskan: **rencana tata ruang yang ada dapat tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya dan rencana tata ruang yang ada perlu direvisi.** Dimana peninjauan ini nantinya akan

⁶⁸ Lihat Pasal 16 “Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)”

dibuatkan dalam suatu Peraturan Pemerintah. Hal ini sebagaimana diatur dalam PP No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, tepatnya **Bagian Keenam** tentang **Peninjauan Kembali dan Revisi Rencana Tata Ruang**. Peninjauan kembali RTR ini dilakukan satu kali dalam setiap periode lima (5) tahunan. Dan melaksanakan peninjauan kembali RTR yang penyusunannya terletak di bawah otoritas Pemda, maka Pemda akan menyampaikan permohonan peninjauan kembali RTR kepada Menteri. Lebih lanjut penjelasan tentang tata cara pelaksanaan peninjauan kembali serta revisi RTR akan diatur lebih lanjut dalam PerMen ATR/Ka. BPN No. 11 Th. 2021 perihal Tata Cara Penyusunan Peninjauan Kembali, Revisi dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten/Kota dan RDTR.

Dengan diwujudkan keteresuaian hak atas tanah terhadap penataan ruang akan memberikan sebuah jaminan konsistensi pola ruang yang nantinya akan dijadikan sebagai acuan atau arahan atau petunjuk terhadap pembangunan daerah, sehingga kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan pengembangan wilayah tidak menimbulkan konflik pemanfaatan ruang terhadap masyarakat yang memiliki legalitas hukum, seperti sertifikat hak atas tanah. Guna mencapai apa yang dicita-citakan tersebut, maka kegiatan pendaftaran tanah (*land registration*), maka harus mempertimbangkan kebijakan pola ruang daerah guna pemberian hak atas tanah, yang salah satunya ialah dengan penetapan status tanah yang didasarkan pada arahan pola ruang. Melalui mekanisme ini, diharapkan dapat membangun kerangka dasar sinergitas kebijakan pertanahan (*land policy*) terhadap pola ruang wilayah, karena dalam pemberian hak

atas tanah kepada masyarakat, tercantum unsur penataan ruang yang mengatur pemanfaatan tanah yang dilekati oleh hak.

Sinergitas antara pendaftaran tanah dan penataan ruang tentunya akan mengurangi munculnya kegiatan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan fungsi ruang itu sendiri, sehingga menyebabkan ketidaksesuaian penggunaan tanah, sengketa ruang dan pertanahan yang menjadi masalah yang cukup krusial dalam pelaksanaan pembangunan. Akibat yang ditimbulkan dari permasalahan tersebut ialah karena belum adanya suatu aturan atau kebijakan khusus yang dikeluarkan oleh pemerintah yang mengatur perihal penetapan status tanah guna pendaftaran tanah berbasis pola ruang wilayah, sehingga menimbulkan ketidakpastian guna mewujudkan sinergitas pertanahan dan pola ruang.

Dengan begitu tidak terkendalinya pembangunan, membuat seolah-olah tidak ada kontrol dari pemerintah dalam mengatur bagaimana hubungan hukum masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah, yang nantinya akan mengakibatkan terjadinya pembangunan yang tidak terstruktur. Konsep dan kebijakan pembangunan setiap daerah atau wilayah, sejatinya, telah ditetapkan dalam suatu kebijakan pola ruang wilayah, yang mengatur terkait penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan kondisi maupun ketersediaan tanah dalam wilayah tersebut. Implementasi kebijakan pola ruang wilayah ditujukan agar pelaksanaan pembangunan dalam suatu wilayah tidak menimbulkan alih fungsi tanah, yang menyebabkan menurunnya kualitas ruang, guna memenuhi kebutuhan wilayah secara holistik.

Kebijakan untuk mewujudkan sinergitas pertanahan dan penataan ruang melalui pendaftaran tanah sangat penting untuk diimplementasikan, dalam mewujudkan kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah berdasarkan ketentuan pola ruang. Dengan diberikannya hak atas tanah kepada masyarakat, sudah selayaknya memperhatikan kebijakan pola ruang yang telah ditetapkan, dalam upaya untuk menjaga konsistensi pola ruang sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dan mencegah dampak ketidaksesuaian tanah terhadap peruntukannya. Selain itu, agar ruang yang digunakan oleh masyarakat lebih efisien, serta tidak merugikan kepentingan masyarakat secara holistik dalam konteks pelaksanaan pembangunan serta pemanfaatan ruang, yang telah disusun dalam rencana tata ruang sebagai wujud struktur dan pola tata ruang.

Salah satu aspek yang sering dimainkan dalam penggunaan lahan ialah terjadinya fenomena peralihan fungsi lahan, yang menjadi hal yang cukup memprihatinkan dan menjadi lahan basah bagi para pelanggar yang mempergunakan kesempatan para pemilik lahan pertanian/perkebunan yang memperjual-belikan tanahnya kepada orang bukan penduduk setempat, dan ketika dilakukan pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan, akan ditolak karena tanah pertanian wajib diolah oleh warga setempat.

Selain RTRW, terdapat juga perencanaan yang lebih detail yaitu Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Perbedaannya yaitu RTRW merupakan arahan dalam memanfaatkan ruang, sedangkan RDTR merupakan rencana terperinci mengenai penataan ruang wilayah kota/kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota/kabupaten.

BAB IV

PENDAFTARAN TANAH PEMELIHARAAN DATA

A. Pendaftaran Tanah Pemeliharaan Data Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan suatu proses atau kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pendaftaran tanah dalam bentuk pemeliharaan data dilakukan apabila terjadi perubahan, baik untuk data fisik maupun data yuridis objek dan diproses pencatatannya dalam daftar umum. Pemegang hak wajib untuk melakukan pendaftaran perubahan kepada Kantor Pertanahan.

Data yuridis merupakan “sekumpulan data atau keterangan yang didalamnya berisikan status hukum terhadap bidang tanah dan sarusun yang dilakukan pendaftaran terhadapnya, pemegang haknya dan hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya.” Perubahan data yuridis dapat meliputi:⁶⁹ **“(a) peralihan hak karena jual-beli; tukar-menukar; hibah; pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya; (b) peralihan hak karena pewarisan; (c) peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi; (d) pembebanan Hak Tanggungan; (e) peralihan Hak Tanggungan; (f) hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Sarusun dan Hak Tanggungan;**

⁶⁹ Lihat Pasal 94 ayat (2) “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

(g) Pembagian Hak Bersama; (h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan; (i) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama; dan (j) Perpanjangan waktu hak atas tanah. Dan untuk perubahan terhadap data fisik, maka berisikan:⁷⁰ **“(a) Pemecahan bidang tanah; (b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; (c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.”**

Peraturan yang bertalian dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam PerMNA/Ka. BPN No. 3 Th. 1997 sebagaimana dijelaskan dalam Bab IV Pasal 94-139. Lebih lanjut juga dijelaskan, bahwa PPAT yang membuat akta tanah sebagai dasar pendaftaran perubahan data ialah berupa: **“Akta Jual Beli; Akta Tukar-Menukar; Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan; Akta Pembagian Hak Bersama; Akta Pemberian Hak Tanggungan; Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik; dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.”**

Sebelum proses pembuatan akta, PPAT wajib untuk mengecek atau melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan berkaitan dengan kesesuaian antara sertipikat terkait dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan tersebut, dengan jalan memperlihatkan sertipikat asli yang diperlihatkan pada setiap pembuatan akta di hadapan PPAT. Dan, jika sertipikat tersebut telah sesuai dengan daftar-daftar yang disimpan di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang diberikan kewenangan untuk hal itu akan memberikan bubuhan cap atau tulisan yang mengandung keterangan:

⁷⁰ Lihat Pasal 94 ayat (3) “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” yang dibubuhkan pada halaman perubahan sertipikat asli, yang kemudian harus diparaf dan diberikan tanggal pengecekan. Dan pada halaman yang terdapat perubahan atau keterangan perubahan, juga akan dibubuhkan cap, namun dengan tulisan kalimat: **“PPAT (nama PPAT yang bersangkutan) ... telah minta pengecekan sertipikat ...”** kemudian akan diberikan paraf dan juga tanggal pengecekan.⁷¹ Namun, apabila sertipikat tersebut terdapat hal-hal yang tidak sesuai atau sama dengan daftar-daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan, maka langkah yang akan diambil ialah sebagai berikut:

- a) Jika sertipikat yang ada tersebut bukan merupakan dokumen yang diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan, maka di bagian atau halaman sampul dan seluruh halaman sertipikat akan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: **Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan** dan kemudian untuk selanjutnya akan diparaf;
- b) Jika sertipikat tersebut merupakan dokumen yang diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan, namun data fisik dan/atau data yuridis yang ada maupun termuat di dalamnya tidak lagi sesuai dengan data atau dokumen yang tercatat di dalam buku tanah maupun surat ukur, maka kepada PPAT yang bersangkutan akan diterbitkan **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah** sesuai dengan data yang tercatat atau tertera di Kantor Pertanahan dan

⁷¹ Lihat Pasal 97 ayat (1) sampai (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.⁷²

Sebelum akta tersebut keluar atau terbit, maka pihak penerima hak harus membuat pernyataan yang dengan terang menyatakan bahwa:⁷³

“Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

“Yang bersangkutan dengan pemindahan tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

“Yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud di atas tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*”;

“Yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, jika pernyataan sebagaimana dimaksud tidak benar.”

PPAT selaku pejabat dapat menolak untuk membuat akta sebagaimana dimaksud, bilamana terdapat hak atas tanah tersebut sedang disengketakan atau dalam sengketa, dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, suratan

⁷² Lihat Pasal 97 ayat (5) “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

⁷³ Semua pernyataan yang wajib diisi ini wajib juga dijelaskan maksudnya oleh PPAT kepada calon penerimanya (Lihat Pasal 99 “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”)

gugatan ke Pengadilan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan surat keberatan. Pembuatan Akta oleh PPAT harus juga dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud ataupun orang yang diberikan kuasa melalui surat kuasa tertulis sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Nantinya, Akta PPAT tersebut akan dibuat sebanyak dua (2) lembar asli, **satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembarnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.**⁷⁴

PPAT wajib akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen pendukung guna pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan ditujukan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja pasca ditandatanganinya akta yang bersangkutan.⁷⁵ Pencatatan ini pun dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut: “(a) Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; (b) Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang, serta besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan; (c) Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama; dan (d) Nomor hak dan identitas

⁷⁴ Lihat Pasal 102 “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

⁷⁵ Lihat Pasal 103 ayat (1) “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama penerima hak.”

Dan dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan sebagai alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir sebagaimana ditentukan dalam Bab III Permen dimaksud.

Pemindahan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang memiliki tujuan guna melakukan pemindahan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian, pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. Terdapat dua bentuk peralihan, yakni **peralihan yang dilakukan di hadapan PPAT** dan **peralihan yang dilakukan di hadapan pejabat bukan PPAT**. Jenis-jenis peralihan yang dilakukan di hadapan PPAT ialah: **Jual-Beli; Tukar-Menukar; Hibah; Inbreng; Pembagian Hak Bersama; Waris; Pemberian HGB/HP di atas Hak Milik; dan Pembebanan Hak Tanggungan**, sedangkan peralihan yang dilakukan di hadapan pejabat bukan PPAT ialah: **Wakaf dan Lelang**. Peralihan hak pun terdiri atas peralihan hak atas tanah **primer dan sementara**.

A.1 Jual-Beli

Hukum pertanahan atau hukum agraria di Indonesia masih dilakukan berdasarkan hukum adat, sehingga jual-beli atas tanah yang dilakukan menurut Hukum Adat **bukanlah suatu “perjanjian”** sebagaimana dimaksudkan dalam rumusan KUH Perdata, **melainkan suatu perbuatan hukum**

yang dimaksudkan untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan (**penjual**) kepada **pembeli**, dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan harganya kepada pembeli. Sehingga, antara pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah, yang disebut **terang dan tunai**.

Lain hal dengan sistem hukum Barat, dimana hak milik atas tanahnya tidak dapat langsung berpindah kepada si pembeli, selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, karena antara perjanjian jual-beli dengan penyerahan yuridisnya (**balik-nama**) dipisahkan secara tegas, seperti suatu penyeteroran sejumlah uang di bank untuk si penjual belum berarti tanah yang dijual otomatis menjadi milik si pembeli. Tetapi, si pembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi, yakni **balik nama** untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru. Terdapat dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual-beli tanah, yakni:

1. Mengenai subyek jual-beli tanah ialah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini ialah calon penjual harus berhak menjual, yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik milik perorangan atau keluarga;
2. Mengenai obyek jual-beli tanah ialah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam proses jual-beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah ialah agar dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya, melainkan hak atas tanahnya.

Dalam subjek jual-beli tanah, terdapat 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual-beli hak atas tanah, yaitu:

1. Syarat **sepakat** yang mengikat dirinya. Dalam syarat ini, berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual-beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat khusus, yakni PPAT;
2. Syarat **cakap**. Untuk dapat mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum, yakni perjanjian jual-beli hak atas tanah, maka yang berhak ialah para pihak yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak sedang berada di bawah pengampuan (*curatelle*);
3. Syarat **hal tertentu**. Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual-beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat demi hukum, dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terang dan jelas;
4. Syarat **sebab yang halal**. Ketika diadakannya suatu perjanjian, maka isi dan tujuan yang tertuang dalam perjanjian itupun harus jelas, serta berdasarkan keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak milik dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya di hadapan PPAT. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

“Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang), hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat

oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam peralihan pemindahan hak, ada **pemindahan hak** dan **penolakan pendaftaran peralihan hak**, yakni;

1. Pemindahan Hak;

Merupakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan tertentu, sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut, kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.⁷⁶

2. Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak.

Dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diwajibkan Kepala Kantor Pertanahan untuk menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon. Penolakan tersebut harus dilakukan secara tertulis, yang disampaikan kepada pihak yang berkepentingan, dengan menyebut alasan-alasannya, disertai dengan pengembalian berkas permohonannya,

⁷⁶ Lihat Pasal 37 “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ((Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)”

dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan **wajib menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak**, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi, yakni:

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhinya syarat lain sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan; maka perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT menjadi batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- f. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.

Peralihan hak atas tanah dan HMSRS dilakukan melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang. Sedangkan, **pembebanan hak** menurut Pasal 44 ayat (10) PP No. 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan “pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan HGB, HP dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau HMSRS yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, sehingga pembebanan hak dapat diartikan sebagai pembebanan suatu hak atas tanah dengan hak lain di atasnya (pembebanan tanah atas hak primer atau hak tetap).”

Perbedaan mendasar antara peralihan dan pembebanan hak atas tanah terletak pada jenis perbuatannya, dimana peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan pemindahan hak, sedangkan pada pembebanan hak atas tanah terdapat perbuatan pemberian hak di atas hak atas tanah yang sudah ada.

Berikut merupakan contoh Akta Jual-Beli:

AKTA JUAL BELI

Nomor:/.....

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal (.....) bulan Tahun (.....) hadir di hadapan saya yang berdasarkan Surat Keputusan tanggal nomor diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan daerah kerja Dan berkantor di dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

1.

(Para) Penghadap dikenal oleh saya/(Para) Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/(Para) Penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor Seluas m² (..... Meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):
- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): Yaitu seluas m² (..... Meter persegi), dengan batas-batas:

Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang Pada tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):

- Hak Milik atas sebidang tanah: Persil Nomor ... Blok Kohir Nomor seluas m² (..... Meter persegi), dengan batas-batas:

Sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

Berdasarkan alat-alat bukti berupa:.....

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: Nomor
- terletak di:
 - Provinsi :
 - Kabupaten/Kota :
 - Kecamatan :
 - Desa/Kelurahan :
 - Jalan :

Jual beli ini meliputi pula:

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Jual Beli.”

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk permintaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

Pasal 2

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

Pasal 3

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari tanggal Nomor

Pasal 4

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

Pasal

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Pasal

Pasal

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri

Pasal

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini:

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak dua (2) rangkap asli, yaitu satu (1) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan satu (1) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

A.2. Tukar-Menukar

Peralihan hak atas tanah melalui tukar-menukar sebenarnya merupakan dua buah transaksi peralihan hak (**dimana A menukar tanah dengan tanah milik B**, yang juga berarti **A menjual tanahnya kepada B dan B menjual tanahnya kepada A dalam waktu bersamaan**), sehingga kemudian dibuat dalam 1 akta PPAT, yakni **Akta Tukar-Menukar**, walaupun dalam hal perpajakannya, tetap dipungut 2 kali PPh dan 2 kali BPHTB. Objek peralihan hak melalui tukar-menukar ini ialah sebagai berikut:

- a. **Hak Milik.** Dasarnya terletak pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA, yang menyebutkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu,

- dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa salah satu cara peralihannya ialah dengan proses **penukaran**;
- b. **Hak Guna Usaha (HGU)**. Dasarnya terletak pada Pasal 28 ayat (3) UUPA yang menjelaskan bahwa HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dan dalam ketentuan Pasal 16 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, disebutkan bahwa salah satu cara peralihannya ialah dengan **tukar-menukar**;
 - c. **Hak Guna Bangunan (HGB)**. Dasarnya terletak pada ketentuan Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
 - d. **Hak Pakai (HP)**. Dasarnya terletak pada Pasal 43 UUPA, yang menyebutkan bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. HP atas tanah milik hanya bisa dialihkan pada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan;
Sementara itu, Pasal 54 PP No. 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Selain itu, Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan jika hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Salah satu cara beralihnya Hak Pakai ialah dengan tukar-menukar.

Pada dasarnya, proses tukar-menukar merupakan sebuah perjanjian, sama halnya dengan jual-beli. Untuk melakukan sebuah perjanjian tukar-menukar yang sah, maka harus dipenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana

disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yang mensyaratkan sebagai berikut:

- a. **Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;**
- b. **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**
- c. **Suatu hal tertentu;** dan
- d. **Suatu sebab yang halal**

Syarat peralihan hak atas tanah melalui proses tukar-menukar harus memenuhi syarat, antara lain:

- a. Objek tanah tersebut harus memiliki status tanah yang sama, misalnya kedua bidang tanah tersebut harus sama-sama Hak Milik atau sama-sama HGB atau sama-sama HGU dan sebagainya;
- b. Objek tanah tersebut harus berada dalam 1 wilayah kantor pertanahan (dalam kabupaten/kota yang sama), karena menyangkut pendaftaran tanahnya.

Perihal tukar-menukar yang objeknya hak atas tanah, baik yang berada dalam satu region, yakni wilayah kabupaten/kota maupun antar wilayah kabupaten/kota sebagai syarat formalnya harus dibuat dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT merupakan akta autentik, termasuk didalamnya Tukar-Menukar.

Walaupun **PP No. 37 Th. 1998** sebagaimana telah diubah dengan **PP No. 24 Th. 2016** perihal **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** telah memiliki keberlakuan yang hakekatnya filosofis, yuridis dan sosiologis, karena praktik tukar-menukar hak atas tanah yang berbeda wilayah kota/kabupaten tidak dapat terlaksana dengan alasan Akta Tukar-Menukar Hak Atas Tanah yang tanahnya terletak antara wilayah belum dapat dilaksanakan mengingat pelaksanaan PP PPAT belum memiliki peraturan mengenai

petunjuk pelaksanaannya dan teknisnya. Sehingga, proses peralihan hak atas tanah melalui tukar-menukar tanah antar-wilayah tidak dapat dilaksanakan, dan penyelesaiannya oleh BPN diarahkan dengan proses jual-beli, sehingga efektivitas keberlakuan kewenangan PPAT **TIDAK TERLAKSANA** karena faktor kurang koordinasinya para pelaksana peraturan perundangan-undangan dan juga pengaruh sistem kerja dari PPAT, serta Kantor Pertanahan, terutama disebabkan dari nilai ekonomi yang didapat dari Perjanjian Tukar-Menukar Hak Atas Tanah dibandingkan dengan perjanjian jual-beli.

Persyaratan pendaftaran tanah pemeliharaan data peralihan hak tukar-menukar ialah:

- a. Sertipikat asli yang sudah dicek dengan buku tanahnya;
- b. Akta tukar-menukar yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT;
- c. Izin pemindahan hak, jika dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah-tangankan jika telah diperoleh izin dari instansi berwenang;
- d. Fotokopi SPPT dan PBB 10 tahun kebelakang yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket BPN;
- e. Penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
- f. Penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPh untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta rupiah;
- g. Identitas diri kedua pemilik tanah;
- h. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;
- i. Pernyataan tanah tidak sengketa; dan
- j. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

Berikut merupakan isian Akta Tukar-Menukar, yakni:

AKTA TUKAR MENUKAR

Nomor: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal (.....) bulan Tahun (.....) hadir di hadapan saya yang berdasarkan Surat Keputusan tanggal nomor

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja dan berkantor di dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

1.

(Para) Penghadap dikenal oleh saya/(Para) Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/(Para) Penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenalan yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Para Penghadap dengan akta ini menerangkan, bahwa mereka telah mengadakan tukar-menukar:

Satu/ hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepunyaan Pihak Pertama, yaitu:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor seluas m² (..... meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah: dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

Terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :

- Jalan :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor: dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

Yaitu seluas m² (..... Meter persegi), dengan batas-batas:

Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):

Terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

- Hak Milik atas sebidang tanah: Persil Nomor Blok Kohir Nomor Seluas m² (..... meter persegi), dengan batas-batas:

Sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): berdasarkan alat-alat bukti berupa:

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: Nomor terletak di:
 - Provinsi :

- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

- Hak

..... dengan: Satu/ hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Kepunyaan Pihak Kedua, yaitu:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor seluas m² (..... meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

Terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Tukar Menukar”.

Selanjutnya Para Penghadap menerangkan:

- a. Bahwa tukar menukar ini telah terjadi dengan tambahan berupa uang yang dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebanyak
- b. Bahwa tambahan uang tersebut di atas telah diterima penuh oleh Pihak Kedua, dan untuk penerimaan itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya;
- c. Bahwa tukar menukar ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

Mulai hari ini, Para Penghadap masing-masing telah menerima penyerahan objek tukar-menukar sebagai

penukaran dari hak kepunyaannya semula dan segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek tukar menukar tersebut menjadi hak/beban pihak yang menerimanya masing-masing.

Pasal 2

Kedua pihak satu sama lain saling menjamin bahwa objek tukar menukar tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

Pasal 3

Mengenai tukar menukar ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari tanggal Nomor

Pasal 4

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan tukar menukar ini, kepemilikannya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataan tanggal

Pasal ...

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah menjadi objek tukar-menukar dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali nilai tukar menukar dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Pasal ...

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri

Pasal

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak dibayar oleh kedua belah pihak masing-masing untuk separuh bagian.

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini:

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui tukar menukar dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:

Sebagai saksi-saksi dan setelah dibaca serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak rangkap, terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, PPAT, dan (.....) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat tukar-menukar dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Persetujuan

.....

.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

A.3. Hibah

Hibah dalam arti pemberian juga mengandung makna bahwa pihak yang melakukan hibah (penghibah) bersedia untuk melepaskan haknya atas benda yang dia hibahkan. Dikaitkan dengan suatu perbuatan hukum, maka hibah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak milik. Pihak penghibah dengan sukarela memberikan hak miliknya kepada pihak penerima hibah tanpa ada kewajiban dari penerima untuk mengembalikan harta tersebut kepada pihak pemilik pertama. Dalam konteks ini, hibah sangat berbeda dengan pinjaman, yang mesti dipulangkan kepada pemilik semula. Melalui proses hibah, maka pemilik sekarang dipandang sudah memiliki hak penuh atas harta itu sebagai hak miliknya sendiri.

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontra-prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat pemberi masih hidup. Sehingga, **HIBAH** merupakan

peralihan hak atas tanah atau suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain dan penerima tidak memberikan imbalan dalam bentuk apapun. Pasal 1666 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Hibah merupakan suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

Berangkat dari pengertian tersebut, **pemberian** atau **hibah** merupakan suatu perjanjian, dimana pihak yang satu menyanggupi dengan Cuma-Cuma dan secara mutlak memberikan suatu benda pada pihak lainnya, dan pihak lain menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat dicabut kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak. Sehingga, berlainan sekali sifatnya dari suatu hibah wasiat atau pemberian dalam suatu perjanjian, yang baru memperoleh kekuatan mutlak, jika orang yang memberikan benda telah meninggal dunia, dan sebelumnya ia selalu dapat ditarik kembali.

Agar dapat dikatakan sebagai suatu **pemberian**, maka perbuatan tersebut harus bertujuan untuk memberikan suatu hadiah belaka, sehingga tidak boleh ada suatu keharusan atau perikatan, meskipun hanya berupa *natuurlijke verbinten* (janji dengan dirinya sendiri) saja. Perkataan **pemberian** dalam Pasal 1666 KUH Perdata dipakai dalam arti kata yang sempit, karena hanya perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebutkan disitu dinamakan **“pemberian”**, misalnya syarat dengan **Cuma-Cuma**, yaitu tanpa pembaytaran. Di sini dapat dikatakan tentang suatu *formele schenking* (yakni hanya untuk memenuhi formalitas pemberian/hibah).

Terdapat dua hal yang perlu diperhatikan dalam suatu perjanjian hibah, yakni:

a. Objek

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1667 KUH Perdata:

“Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekadar mengenai itu, hibahnya batal.”

Sehingga, melalui ketentuan diatas, maka perjanjian hibah hanya dapat dilakukan jika bendanya sudah ada, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

b. Larangan

Terdapat beberapa hal yang tidak boleh dilakukan dalam penghibahan, yakni:

- (1) Pasal 1668 KUH Perdata menyebutkan bahwa *Si penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, hibah semacam itu, sekadar mengenai benda tersebut dianggap sebagai batal;*
- (2) Pasal 1670 KUH Perdata menyebutkan bahwa *suatu hibah menjadi batal, jika dibuat dengan syarat bahwa si penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan tegas dalam akta hibah sendiri atau dalam suatu daftar yang ditempelkan atau melekat padanya;*
- (3) Dalam Pasal 1678 KUH Perdata, disebutkan bahwa *dilarang adalah penghibahan antara suami-istri selama perkawinan* (karena suami-

istri tanpa perkawinan kawin mengandung pengertian sebagai harta bersama atau harta campur);

- (4) Dalam Pasal 1684 KUH Perdata, penghibahan-penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan bersuami, tidak dapat diterima selain menurut ketentuan-ketentuan dari Bab ke-V buku ke-I KUH Perdata.

Berikut merupakan tata cara penghibahan, yakni:

- 1. Berdasarkan Pasal 1682 KUH Perdata,** menyebutkan tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687 KUH Perdata, dapat atas ancaman batal, dilakukannya selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu;
- 2. Berdasarkan Pasal 1683 KUH Perdata,** menyebutkan tiada suatu hibah mengikat si penghibah, atau menerbitkan suatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah itu sendiri atau oleh seorang yang dengan sesuatu akta autentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya di kemudian hari;
- 3. Berdasarkan Pasal 1685 KUH Perdata,** menyebutkan penghibahan kepada orang-orang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua, harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang berada di bawah perwalian atau orang-orang terampu, harus diterima oleh si wali

atau si pengampu, yang untuk itu harus dikuasakan oleh Pengadilan Negeri;

4. **Berdasarkan Pasal 1686 KUH Perdata**, menyebutkan hak milik atas benda-benda yang termaktub dalam penghibahan, sekalipun penghibahan itu telah diterima secara sah, tidaklah berpindah kepada si penerima hibah, selain dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut pasal-pasal 612, 613, 616, dan selanjutnya;
5. **Berdasarkan Pasal 1687 KUH Perdata**, menyebutkan pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan yang lain, tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah.

Dalam **Pasal 1688 BW**, dijelaskan **hal-hal yang membatalkan akta hibah**, dimana suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut:

- a. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan;
- b. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah;
- c. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah;
- d. Hibah kepada non-ahli waris diatur batasan jumlah harta/benda/barang yang dapat dihibahkan, sehingga juga perlu melihat bagian kedua BW, khususnya pasal-pasal yang memuat ketentuan tentang batasan *legitime*

portie, yakni pasal 913, 949, dan 920, serta peraturan perundang-undangan lainnya, seperti UU No. 1 Tahun 1974;

- e. Adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam hal penghibahan dapat pula membatalkan akta hibah.

Hibah atas tanah karena pemberi hibah memberi secara Cuma-Cuma awalnya tidak menjadi objek pajak, tetapi dengan berjalannya waktu ternyata hibah dilakukan untuk melakukan transaksi jual-beli terselubung untuk menghindari pajak, maka peralihan hak melalui hibah menjadi objek pemungutan PPh (dibayar pemberi hibah) dan pemungutan BPHTB (dibayar penerima hibah), kecuali dapat dibuktikan bahwa hibah itu dilakukan kepada ahli waris langsung (dari orang tua kepada anak kandung), pembebasan pajak itupun tidak secara otomatis, tetapi harus memohon Surat Keterangan Bebas (SKB) pajak kepada kantor KPP setempat. **HIBAH WASIAT** hampir sama dengan hibah, tetapi penerima hibah tidak tahu dan berlaku (terjadi peralihan hak) jika pemberi hibah sudah mati.

Berikut merupakan contoh Akta Hibah, yaitu:

AKTA HIBAH

Nomor:/.....

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal (.....) bulan tahun (.....) hadir di hadapan saya yang berdasarkan Surat Keputusan tanggal nomor diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja dan berkantor

di Dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

1.

(Para) Penghadap dikenal oleh saya/(Para) Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/(Para) Penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenalan yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibahkan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima hibah dari Pihak Pertama, yaitu:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: ... Nomor Atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal ... Nomor seluas m² (..... meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):
- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

Yaitu seluas m² (..... Meter persegi) dengan batas-batas:

Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal Nomor Yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):

- Hak Milik atas sebidang tanah: Persil Nomor Blok ... Kohir Nomor seluas m² (..... meter persegi), dengan batas-batas:

sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

berdasarkan alat-alat bukti berupa:

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: Nomor

terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

Hibah ini meliputi pula:

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Hibah”

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa penghibahan ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

Mulai hari ini objek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek hibah tersebut di atas menjadi hak dan beban Pihak Kedua.

Pasal 2

Objek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak.

Pasal 3

Mengenai hibah ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari tanggal Nomor

Pasal 4

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan hibah ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataan tanggal

Pasal ...

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Pasal ...

Pasal ...

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri.

Pasal ...

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh ...

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini:

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui hibah dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi saya, PPAT, sebanyak dua (2) rangkap asli, yaitu satu (1) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan satu (1) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat hibah dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

A.4. Inbrenng (Pemasukan Dalam Perusahaan)

Inbrenng merupakan istilah yang diambil dari Bahasa Belanda, yang mengandung pengertian sebagai penyetoran modal yang dilakukan tidak dalam bentuk uang tunai, melainkan dalam bentuk barang atau harta. *Inbrenng* tanah menjadi setoran modal, secara regulasi, penyerahan tanah merupakan objek PPN, sehingga dianggap terjadi penjualan atas tanah yang kemudian disetorkan menjadi modal perseroan (atau perseroan bisa dianggap membeli tanah dan bangunan dalam waktu bersamaan, terdapat setoran modal dari salah satu pemegang saham), sehingga pemegang saham yang ingin menyertakan aset non-tunainya ke dalam perusahaan sebagai bentuk investasinya.

Proses penyertaan aset dalam bentuk non-uang tunai ini disebut *inbrenng*, dapat berupa berupa tanah dan bangunan (HM, HGB dan HGU) maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Proses penyertaan modal dalam bentuk non-tunai ini tentu saja harus memperhatikan beberapa hal atau aspek dari segi peraturan, termasuk didalamnya untuk keperluan

perpajakan, karena aset yang disertakan sebagai modal, bukan dalam bentuk tunai atau uang, maka aset ini harus dilakukan penilaian oleh jasa penilai profesional (*appraisal*) dan independen, dimana cara penilaian penyertaan modal yang berupa tanah dan bangunan maupun satuan rumah susun ini harus dinilai berdasarkan nilai wajar dan disesuaikan dengan nilai *market*. Sehingga, nilai dari tanah maupun satuan rumah susun ini ditaksir sesuai dengan kondisi pasar pada saat itu.

Pada dasarnya, proses perpajakan dalam *inbrenng* dilakukan sama halnya dengan mekanisme jual-beli seperti biasanya. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa pajak penghasilan atas tanah yang disertakan sebagai modal ini, dalam dunia perpajakan ialah karena pemilik tanah akan bisa memperoleh saham yang nilainya sama dengan nilai tanah yang ia serahkan.

Karena penyertaan modal atas tanah maupun rumah susun ini harus sah dan legal di mata hukum, dengan memasukkan tanah dan bangunan maupun rumah susun sebagai penyertaan modal perusahaan, mengandung pengertian bahwa aset pribadi tersebut telah sepenuhnya menjadi kekayaan milik perusahaan. Penyertaan modal dalam bentuk non-tunai ini bisa disertakan berbarengan dengan dilakukannya pendirian perusahaan. Tetapi dalam hal PT masih dalam proses pengesahaan, umumnya dapat ditanyakan kepada Notaris, sudah sampai dimanakah proses pendaftarannya pada Sistem Administrasi Badan Hukum (Sisminbakum) pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Jika telah dalam posisi **TIDAK KEBERATAN MENTERI**, maka sebaiknya menunggu dikeluarkannya **SK Menteri**, baru dilakukan RUPS yang tujuannya untuk mengubah Anggaran Dasar dan pelaksanaan *inbrenng* terhadap aset-aset yang dimaksud. Karena, jika dilakukan di tengah jalan, makan akan menghambat proses SK Menteri. Namun,

jika masih dalam proses entri data DIAN-1, maka bisa dilakukan permohonan pembuatan akta perubahan/perbaikan yang mengubah tentang setoran modal dimaksud.

Akan tetapi, jika penyertaan modal perusahaan non-tunai ini setelah perusahaan didirikan dan telah beroperasi, maka harus dilakukan penambahan modal ini melalui mekanisme RUPSLB sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Sedangkan, dalam hal pemasukan atas tanah dan bangunan maupun rumah susun ke dalam perusahaan ini juga diatur dalam beberapa peraturan seperti dalam UUPA, dan kemudian diatur juga dalam Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 1 Th. 2010 perihal Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, dan berbagai peraturan lainnya.

Penyertaan aset dalam bentuk non-tunai dalam suatu Perseroan Terbatas ini harus dilakukan dalam sistem RUPSLB yang dibuatkan **Akta Notarisnya** dan kemudian dilaporkan ke **KEMENKUMHAM** perihal perubahan modal karena pemasukan tanah dan bangunan tersebut menjadi modal PT. Kemudian, dilaksanakan dan ditandatangani **Akta Pemasukan di Hadapan PPAT**; juga harus menyelesaikan urusan-urusan yang berkaitan dengan perpajakan terhadap aset tanah dan bangunan maupun rusun tersebut. Setelahnya, akan dilakukan pendaftaran tanah pemeliharaan data untuk melakukan balik nama hak atas tanah dan bangunan maupun rumah susun tersebut menjadi nama **PT**.

Perseroan Terbatas merupakan persekutuan modal, dimana harta PT terpisah dari harta pribadi pemegang saham. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 34 UUPT, para pendiri/calon pemegang saham PT menyetorkan modalnya dalam bentuk: **uang tunai, aset**, maupun *good will* (kecakapan/nama baik). Sehingga, pemegang saham

menyetorkan modal dalam bentuk aset pribadi ke dalam harta kekayaan PT, maka hal tersebut harus diperhitungkan dengan sejumlah saham. Perbuatan hukum dimaksud disebut sebagai *inbreng*. Atas setoran berupa aset dimaksud, selanjutnya harus dilakukan balik nama dari semula atas nama pemegang saham menjadi atas nama PT.

AKTA PEMASUKAN KE DALAM PERUSAHAAN

No:/.....

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal(.....) bulan tahun (.....) hadir di hadapan Saya,, yang berdasarkan Surat Keputusan Tanggal nomor diangkat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja dan berkantor di dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini.

.....

.....

Para Penghadap diperkenalkan kepada Saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. Pihak Pertama menerangkan dengan ini memasukkan sebagai penyertaan ke dalam Perseroan Terbatas dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima pernyataan Pihak Pertama tersebut, yaitu berupa:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/hak Pakai: Nomor Atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar

Situasi tanggal Nomor Seluas m² (..... Meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB), terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB): yaitu seluas m² (..... meter persegi), dengan batas-batas:

seperti diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal Nomor dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): yang dilampirkan pada akta ini terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

- Hak Milik atas sebidang tanah: Persil Nomor Blok Kohir Nomor seluas m² (..... meter persegi) dengan batas-batas:

.....

seperti diuraikan dalam Peta Bidang tanggal Nomor: dengan Nomor

Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB): yang dilampirkan pada akta ini berdasarkan alat-alat bukti berupa:

.....

terletak di:.....

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

Pemasukan ke dalam perusahaan ini meliputi pula:

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Pemasukan Ke Dalam Perusahaan.”

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. Untuk pemasukan ke dalam perusahaan ini, Pihak Pertama menerima sebagai penggantinya (.....) saham Perseroan Terbatas, semuanya dengan harga nominal Rp (.....)
- b. Akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan saham tersebut;
- c. Pemasukan ke dalam perusahaan ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

Mulai hari ini, objek pemasukan ke dalam perusahaan yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua, karena segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian beban atas obyek pemasukan ke dalam perusahaan tersebut di atas menjadi hak beban Pihak Kedua.

Pasal 2

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek pemasukan ke dalam perusahaan tersebut di atas tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

Pasal 3

Mengenai pemasukan ke dalam perusahaan ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari tanggal Nomor

Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek pemasukan ke dalam perusahaan dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran Instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali saham sebagai pengganti pemasukan ke dalam perusahaan dalam akta ini dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Pasal

Pasal

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

Pasal

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini.

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemasukan ke dalam perusahaan dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak (.....) rangkap terdiri dari satu (1) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, PPAT dan (.....) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat pemasukan ke dalam perusahaan dalam akta ini

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Saksi

Saksi

.....

.....

A.5. Pembagian Hak Bersama

Pembagian Hak Bersama bisa terjadi untuk membagi hak bersama karena **waris** atau dalam akta pemisahan dan pembagian waris, mereka dapat bersepakat untuk melakukan pembagian terhadap sebidang tanah tertentu, yang hanya dibagikan kepada salah seorang ahli waris saja. Misalnya, B saja yang memperoleh tanah tersebut atau tanah tersebut dibagikan kepada dua (2) orang ahli waris dengan menyebutkan secara tegas bagiannya masing-masing. Ahli waris atau para ahli waris yang memperoleh hak atas tanah tersebut bukan berasal dari para ahli waris lainnya, akan tetapi langsung dari Pewaris, demikian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1083 KUH Perdata. Perolehan hak tersebut bukan terjadi mulai saat dibuatnya akta tersebut, melainkan terjadi terhitung sejak meninggalnya Pewaris. Pemisahan dan pembagian dalam pemilikan bersama yang terikat ini **BERSIFAT DEKLARATIF DAN MEMPUNYAI DARA BERLAKU SURUT**. Jadi, dari sini, peralihan hak terjadi dari Pewaris kepada Ahli waris yang memperoleh tanah tersebut bukan dari para ahli waris kepada ahli waris yang memperoleh tanah tersebut. Hal ini yang mungkin kurang dipahami oleh sebagai besar **pejabat BPN**, yang adalah pejabat yang berkaitan dengan pelaksana pembayaran BPHTB Notaris dan PPAT.

Berangkat dari definisi tersebut, maka jika kita lihat dari hakekat pemisahan dan pembagian hak bersama yang berasal dari warisan, maka jelas bahwa pemisahan dan pembagian hak bersama yang berasal dari warisan tersebut bukan merupakan objek pajak BPHTB, karena dalam hal tersebut tidak terdapat peralihan hak dari ahli waris yang satu kepada ahli waris yang lainnya, yang ada di dalamnya adalah peralihan hak dari pewaris langsung kepada ahli waris yang memperoleh tanah tersebut.

Akta APHB adalah akta yang dibuat untuk melakukan pembagian hak bersama milik beberapa pemegang hak. Dengan dilakukannya pembuatan APHB, maka terjadi peralihan hak salah seorang atau beberapa orang diantara pemegang hak bersama tersebut kepada salah seorang atau beberapa orang lainnya dari para pemegang hak bersama yang bersangkutan. Dengan dibuatnya APHB, maka jelas disini pemisahan atau pembagian yang dilakukan berdasarkan APHB merupakan objek BPHTB sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat (2) angka 7 UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan karenanya terutang BPHTB, yang harus dilunasi sebelum dibuatnya akta APHB tersebut.

Dalam perolehan hak karena warisan, pembuatan APHB ini dilakukan jikalau sertipikat tanah hak bersama tersebut telah dilakukan balik nama ke **atas nama semua ahli waris**, misalnya ke atas nama BCDE, akan tetapi kemudian BCE bermaksud menyerahkan haknya kepada D, maka penyerahan hak dari BCE ke D tersebut dikenakan PPh maupun BPHTB.

Dan, jika ternyata para ahli waris menghendaki tanah yang ditinggalkan pewaris tersebut dibagikan kepada salah seorang ahli waris saja, misalnya BCDE sepakat bahwa tanah tersebut akan dibagikan kepada B saja, maka mereka dapat membuat **“akta pembagian waris”** baik yang dibuat dengan Akta Notaris maupun akta di bawah tangan. Selanjutnya, berdasarkan **Surat Keterangan Waris** dilengkapi dengan **Akta Pembagian Waris** tersebut, sertipikat tanah atas nama Pewaris dapat langsung dibalik nama ke atas nama salah seorang ahli waris yaitu B. kemungkinan tersebut secara tegas dinyatakan dalam Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang lebih lanjut diatur dalam Pasal 111 ayat (5) PMNA/Ka. BPN No. 3

Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jika salah seorang ahli waris merupakan seorang WNA, karena sebab apapun dan tanah tersebut berstatus Hak Milik, HGU, atau HGB, maka berlaku ketentuan Pasal 21 ayat (3), Pasal 30 ayat (2) atau Pasal 36 ayat (2) UUPA, dan Ahli Waris tersebut tetap berhak untuk mewarisi tanah tersebut, namun dalam jangka waktu satu (1) tahun ia wajib melakukan pengalihan atau mengalihkan hak bagiannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Menghadapi permasalahan tersebut, maka memang sebaiknya pihak WNA tidak memperoleh bagian atas tanah tersebut, jadi tanah tersebut dibagikan ahli waris yang WNI, sehingga selanjutnya sertifikat tanah tersebut dibalik nama ke atas nama ahli waris yang WNI.

Penyelesaian lain yang disarankan yaitu Ahli Waris WNA membuat **Akta Penolakan Harta Peninggalan**, dan penolakan yang ia lakukan hanya semata-mata agar tanah warisan tersebut dapat dibalik nama ke atas nama ahli waris yang lain dan segera dapat dijual dan ahli waris WN dapat menikmati warisan dari hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut. Akan tetapi, kadang penyelesaian yang dilakukan dengan jalan penolakan warisan tidak menyelesaikan masalah, melainkan menimbulkan masalah baru, karena berdasarkan ketentuan Pasal 1058 KUH Perdata, seseorang yang telah menolak harta peninggalan Pewaris dianggap tidak pernah menjadi ahli waris. Sehingga, ia tidak lagi berhak atas apapun harta peninggalan Pewaris. Ia tidak hanya tidak berhak atas tanah tersebut, tetapi juga tidak berhak atas harta Pewaris yang lainnya. Hal inilah yang sering terjadi dalam praktik, dimana ia menyangka bahwa ia hanya tidak berhak atas tanah

yang bersangkutan saja, akan tetapi ia tetap berhak atas harta yang lain.

Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan **Peralihan Hak Pembagian Hak Bersama** ialah:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya bermeterai cukup;
- b. Surat kuasa, apabila dikuasakan;
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP dan KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, jika tanah dan bangunan tersebut pemiliknya ialah badan hukum;
- e. Sertipikat asli;
- f. Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT;
- g. Izin pemindahan hak, jika dalam sertipikat atau keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah-tangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- h. Fotokopi SPPT dan PBB 10 tahun ke belakang yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- i. Penyerahan bukti SSB (BPHTB) ke bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
- j. Penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta rupiah;
- k. Identitas diri jika pemilik perorangan;
- l. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;

- m. Pernyataan tanah tidak sengketa; dan
- n. Pernyataan tanah atau bangunan dikuasai secara fisik.

Berikut merupakan contoh Akta Pembagian Hak Bersama, yakni:

AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA

Nomor:/.....

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini,, hadir di hadapan saya,, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut **PPAT**, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja dan berkantor, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, PPAT kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

.....
.....

Para penghadap dikenal oleh Saya/Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada Saya/Para Penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenalan yang akan disebutkan pada akhir akta ini.....

Para Pihak menerangkan bahwa mereka bersama-sama adalah pemegang hak di bawah ini:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: Nomor Atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor seluas

..... m² (..... meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NJOP): terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

- Hak Milik atas sebidang tanah: Persil Nomor Blok Kahir Nomor Seluas m² (..... meter persegi), dengan batas-batas:

sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanggal Nomor Yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NJOP):

Berdasarkan alat-alat bukti berupa:

terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun:
- Nomor terletak di:
- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

selanjutnya dalam akta ini disebut “Hak Bersama:.

Para pihak selanjutnya menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk mengakhiri pemilikan bersama atas Hak Bersama tersebut, dan untuk itu dengan ini menyepakati pembagian Hak Bersama tersebut sebagai berikut:

- a. Pihak Pertama memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari:
 - Hak sebagaimana diuraikan di atas;
 - Hak atas sebagian tanah Hak sebagaimana diuraikan di atas, yaitu seluas m² (..... meter persegi) dengan batas-batas;

Sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini.

- b. Pihak Kedua memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari:
 - Hak sebagaimana diuraikan di atas;
 - Hak atas sebagian tanah Hak sebagaimana diuraikan di atas, yaitu seluas m² (..... meter persegi) dengan batas-batas;

..... meter persegi) dengan batas-batas;

Sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini.

dst

Pembagian Hak Bersama diatas juga meliputi:

Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa:

- a. - dalam pembagian Hak Bersama ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak;
- para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak sebagaimana diuraikan di atas;
- karena memperoleh kelebihan nilai dalam pembagian hak bersama ini, maka Pihak membayar uang tunai sejumlah Rp..... (.....) dan kepada pihak dan untuk pembayaran tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).
- b. Pembagian hak bersama ini dilakukan dengan syarat-syarat lebih lanjut sebagai berikut:

Pasal 1

Mulai hari ini, hak yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik masing-masing pihak yang memperolehnya dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas hak tersebut di atas menjadi hak/beban pihak yang memperoleh hak tersebut.

Pasal 2

Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak yang memperolehnya menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan masing-masing pihak dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak.

Pasal 3

Para pihak yang memperoleh hak dalam pembagian hak bersma ini dengan ini menyatakan bahwa dengan pembagian hak bersama ini, kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataan tanggal

Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang diuraikan dalam pembagian hak bersama ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Pasal

Para Pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

Pasal

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini:

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pembagian hak bersama dalam akta ini
.....

Demikian akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:.....

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh para pihak tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga,
.....

para saksi dan saya, PPAT, sebanyak (.....) rangkap terdiri dari satu (1) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, PPAT, dan (.....) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat pembagian hak bersama dalam akta ini.....

Pihak Pertama	Pihak Kedua	Pihak Ketiga
.....
Persetujuan	Persetujuan	Persetujuan
.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

A.6. Lelang

Lelang merupakan suatu alternatif cara penjualan barang, yakni proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi. Dalam teori ilmu ekonomi, lelang mengacu pada beberapa mekanisme atau peraturan perdagangan dari pasar modal. Pihak pelaksana lelang ialah **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** atau **Balai Lelang Swasta**, dimana sejak tahun 1999, pihak swasta boleh mendirikan balai lelang. Lelang berguna untuk menentukan harga yang wajar bagi suatu barang yang merupakan bagian dari suatu sistem hukum perdata nasional, dan mempunyai berbagai sifat yang baik dan memiliki keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya, seperti:

- (a) Keterbukaan;
- (b) Bebas;
- (c) Dapat dipertanggungjawabkan;
- (d) Memberikan kepastian hukum; serta
- (e) Cepat dan efisien.

Dalam pelaksanaan lelang, terdapat beberapa pihak yang terlibat, yakni **pembeli, penjual, pejabat lelang** dan **pengawas**. Ketika dilaksanakannya lelang, jalannya acara lelang menjadi tanggung jawab **juru lelang** atau yang selanjutnya disebut dengan **pejabat lelang**.

Terdapat beberapa variasi dari bentuk dasar atau fundamental lelang, termasuk didalamnya batas waktu, minimum atau maksimum batas harga penawaran dengan sistem **naik-naik** dan sesuai peraturan khusus untuk menentukan penawar yang menang dan harga. Para peserta lelang mungkin atau mungkin tidak mengetahui identitas atau tindakan dari peserta lain. Tergandung pada lelang, penawar dimungkinkan untuk hadir secara langsung atau melalui perwakilannya, termasuk telepon dan internet. Penjual biasanya membayar uang miskin, komisi kepada pelelang atau perusahaan lelang berdasarkan persentase harga penjualan terakhir.

Dalam Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, dalam artian bahwa adanya kepastian hak-hak atas tanah. Dalam Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui proses lelang ini hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya **Risalah Lelang** yang dibuat oleh Pejabat Lelang, sehingga **Risalah Lelang** yang dibuat di hadapan **pejabat lelang**, baik untuk tujuan **lelang eksekusi** maupun **lelang non-eksekusi**. Kutipan risalah lelang tersebut sudah merupakan bukti peralihan hak atas tanah, layaknya AKB dalam perbuatan hukum jual beli tanah. Namun demikian, seperti halnya perbuatan hukum lain pemenang lelang harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut kepada kantor pertanahan terlebih dahulu guna mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah

yang diperoleh dari proses lelang tersebut, sehingga lelang merupakan pilihan bagi para pihak untuk mengalihkan barang termasuk untuk peralihan hak atas tanah, walaupun untuk **eksekusi agunan preferen** (agunan yang diikat sempurna berdasarkan **lembaga jaminan** yang ada sesuai hukum jaminan di Indonesia).

Setelah peserta lelang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dan mendapatkan risalah lelang sebagai pemilik baru yang sah, maka pemenang lelang tersebut dapat segera mendaftarkan lelang yang dimenangkannya tersebut. Untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut, tetapi proses lelang menggunakan **lelang eksekusi**, maka menurut Pasal 41 ayat (4) huruf a angka (1) PP Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa **lelang eksekusi** tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh dari pejabat lelang dari pemegang haknya. Adapun cara peralihan ataupun penyerahan hak atas tanah yang dapat dilakukan dengan balik nama, yaitu penyerahan dengan *obligatoir*. Penyerahan *obligatoir* merupakan suatu perjanjian dengan kata sepakat yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Maka, hak atas tanah tersebut akan beralih mulai dilakukan dengan penyerahan. Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap perubahan bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah, bila ternyata dilakukan dengan balik nama, maka hak tersebut belum mengalami peralihan.

Dalam pelaksanaan lelang, terdapat beberapa jenis lelang, yaitu:

a) Lelang Online

Pelaksanaan lelang melalui internet atau lelang *online* pada hakikatnya merupakan bentuk dari perjanjian dari perikatan dari jual-beli, namun dilakukan secara daring melalui situs, aplikasi, bahkan sosial media. Di

Indonesia, penggunaan media internet dalam pelaksanaan lelang, salah satunya lelang melalui situs, aplikasi bahkan sosial media. Hal ini dikenal sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Noor 106/PMK.04/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 27/2016. Dalam pelaksanaan lelang *online*, berdasarkan PMK No. 90/PMK.06/2016 dapat dilaksanakan melalui Aplikasi Lelang Internet (ALI) dan Aplikasi Lelang Email (ALE).

b) Lelang Konvensional

Merupakan jenis lelang yang dilakukan secara langsung di hadapan para pejabat lelang.

c) Lelang Non-Eksekusi Wajib

Merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Terdapat 18 lelang yang masuk dalam lelang non-eksekusi wajib, yakni **penghapusan BMN/BMD; barang milik BUMN/BUMD; barang milik BPJS; BMN tegahan Bea Cukai; gratifikasi; *asset property* barang bongkaran BMN; barang habis pakai eks Pemilu; properti eks-BDL; inventaris eks-BDL; eks kelolaan PT. PPA; APU obligor PKPS; inventaris eks BPPN; properti eks BPPN; balai harta peninggalan; BMKT; aset BI; barang bergerak sisa proyek; serta kayu dan hasil hutan lainnya.**

d) Lelang Non-Eksekusi Sukarela

Lelang Non-Eksekusi Sukarela, selanjutnya disebut **Lelang Sukarela**, yaitu lelang atas barang milik

swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

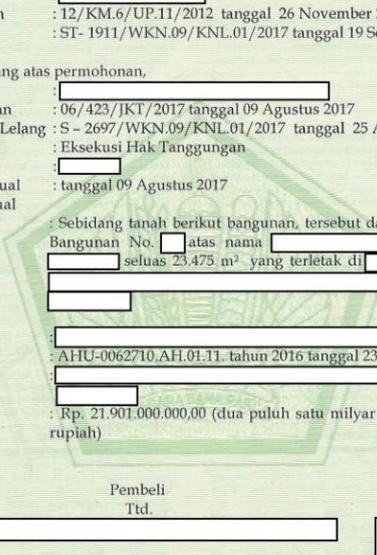
e) **Lelang Eksekusi**

Lelang Eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat 15 lelang yang termasuk dalam lelang eksekusi yakni **eksekusi PUPN; pengadilan; pajak; harta pailit; Pasal 6 UUHT; benda sitaan Pasal 45 KUHAP (Polisi/Jaksa/Hakim); benda sitaan Pasal 271 UU No. 22/2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan; benda sitaan Pasal 94 UU No. 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer; barang rampasan (jaksa); jaminan fidusia; barang tidak dikuasai/dikuasai Negara eks Bea Cukai; barang temuan; barang bukti yang dikembalikan tetapi tidak diambil pemilknnya; gadai; dan barang sitaan KPK.**

Pasal 584 KUH Perdata di atas bila dihubungkan dengan UUPA dan *Staatsblad* 1843 No. 27, mengenai tata cara balik nama peralihan hak milik atas tanah suatu barang tentu masih banyak permasalahan di kalangan masyarakat, baik penduduk asli maupun pendatang. Peralihan hak yang dilakukan terhadap hak atas tanah melalui proses lelang hanya dapat dilakukan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan setempat, apabila dapat dibuktikan melalui **Kutipan Risalah Lelang** yang prosesnya dibuat oleh **Pejabat Lelang**. Dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari sebelum proses pelaksanaan lelang, maka Kepala Kantor Lelang mempunyai kewajiban perihal meminta keterangan terhadap data fisik dan data yuridis yang tersimpan

dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah dari Kantor Pertanaha. Kantor Pertanahan kemudian menyampaikan keterangan tersebut kepada Kepala Kantor Lelang dalam waktu lima (5) hari pasca permintaan tersebut diterima. Keterangan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelask objek tanahnya, sehingga Pejabat Lelang akan mempunyai keyakinan lebih untuk melelang tanah tersebut. Permohonan pendaftaran peralihan dilakukan dengan beberapa dokumen persyaratan, yakni: “**(a)** Kutipan Risalah Lelang; **(b)** Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan maupun SHMSRS, jika hak atas tanah yang akan dilelang sudah terdaftar; **(c)** Surat Keterangan dari Kepala Kantor Lelang tentang alasan tidak diberikannya; **(d)** Sertipikat, jika sertipikat hak atas tanah tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang; **(e)** Jika tanah tersebut belum terdaftar, maka melampirkan: - Surat Bukti Hak, seperti bukti-bukti tertulis mengenai hak atas tanah, keterangan saksi, dan/atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah yang akan dinilai oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai penguasaan tanah; - Surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan; - Bukti identitas pembeli lelang; - Bukti pelunasan harga pembelian; dan - Bukti pelunasan BPHTB.

Berikut merupakan contoh Risalah Lelang, yakni:

		
KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANWIL JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA KPKNL SEMARANG		
KUTIPAN RISALAH LELANG NOMOR : 1426/37/2017		
Pada hari ini Selasa,		
Tanggal	:	26 September 2017
Pukul	:	14.00 WIB
Tempat Lelang	:	Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang
Dihadapan saya, Pejabat Lelang	:	[Redacted]
NIP	:	[Redacted]
Nomor SK Pengangkatan	:	12/KM.6/UP.11/2012 tanggal 26 November 2012
Nomor Surat Tugas	:	ST-1911/WKN.09/KNL.01/2017 tanggal 19 September 2017
Dilakukan penjualan lelang atas permohonan,		
Nama	:	[Redacted]
Nomor Surat Permohonan	:	06/423/JKT/2017 tanggal 09 Agustus 2017
Nomor Surat Penetapan Lelang	:	S - 2697/WKN.09/KNL.01/2017 tanggal 25 Agustus 2017
Jenis Lelang	:	Eksekusi Hak Tanggungan
Nama Pejabat Penjual	:	[Redacted]
Surat Tugas Pejabat Penjual	:	tanggal 09 Agustus 2017
Obyek Lelang yang Terjual	:	[Redacted]
Uraian	:	Sebidang tanah berikut bangunan, tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. [Redacted] atas nama [Redacted] berkedudukan di [Redacted] seluas 23.475 m ² yang terletak di [Redacted]
Nama Pembeli	:	[Redacted]
Daftar Perusahaan	:	AHU-0062/10.AH.01.11. tahun 2016 tanggal 23 Mei 2016
Alamat	:	[Redacted]
Harga Pembelian	:	Rp. 21.901.000.000,00 (dua puluh satu milyar sembilan ratus satu juta rupiah)
Pejabat Penjual Ttd.	Pembeli Ttd.	Pejabat Lelang Ttd.
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Saksi I Ttd.	Saksi II Ttd.	Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli Semarang, Kepala Kantor
[Redacted]	[Redacted]	17 0 OCT 2017
		
		
No. : 000252871		

Gambar 1: Contoh Kutipan Risalah Lelang

Risalah Lelang memiliki satu ciri khas atau kekhususan, yakni dibuat oleh Pejabat Lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk membuat Risalah Lelang pada akhir proses lelang, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 218/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Keberadaan Risalah Lelang sangat penting dalam proses lelang, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.⁷⁷

A.7. Wakaf

Pengaturan tentang wakaf baru dilaksanakan dengan hadirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang diundangkan pada tanggal 27 Oktober 2004. Undang-undang ini dibentuk dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hukum dalam rangka pembinaan hukum nasional. Pada hakekatnya, regulasi mengenai wakaf yang menganut sistem syariah dan peraturan perundang-undangan dicantumkan kembali dalam UU No. 41 Th. 2004 dengan beberapa ketentuan yang diperbarui. Melalui pemberlakuan UU Wakaf ini, maka semua peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perwakafan masih akan tetap berlaku selagi tidak bertentangan dan/atau belum diganti dengan peraturan yang baru.

Berdasarkan **Konsideran UU No. 41 Th. 2004**, menjelaskan bahwa UU ini merupakan pengaturan pertama kali terhadap pemberlakuan wakaf di Indonesia, yang dibentuk dengan beberapa alasan, yakni: “(a) Bahwa lembaga

⁷⁷ Lihat Pasal 1 angka (32) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601)

wakaf sebagai pranata keagamaan yang memiliki potensi dan manfaat ekonomi perlu dikelola secara efektif dan efisien untuk kepentingan ibadah dan umum; **(b)** Bahwa wakaf merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan di dalam masyarakat, yang pengaturannya belum lengkap serta masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Umumnya, terdapat cukup banyak hal baru dan berbeda yang dimasukkan dalam UU No. 41 Th. 2004 jika dibandingkan dengan **Kompilasi Hukum Islam**, walaupun terdapat juga cukup banyak kesamaannya. UU Wakaf ini meregulasikan beberapa hal yang lebih luas dan bersifat luwes, jika dibandingkan dengan pengaturan yang telah berlangsung. Guna melaksanakan hal-hal yang sebagaimana telah diatur dalam UU Wakaf, maka pada tanggal 15 Desember 2006 ditetapkanlah **Peraturan Pemerintah No. 42 Th. 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Th. 2004 tentang Wakaf**. UU Wakaf memuat beberapa regulasi, yakni dalam “**Ps. 14 tentang Nazhir Wakaf; Ps. 21 tentang Akta Ikrar Wakaf; Ps. 31 tentang Wakaf Benda Bergerak Berupa Uang; Ps. 39 mengenai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, Tata Cara Pendaftaran dan Pengumuman Harta Benda Wakaf; Ps. 41 mengatur perihal Perubahan Status Harta Benda Wakaf; Ps. 46 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf; Ps. 66 perihal Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Wakaf dan Badan Wakaf Indonesia; dan Ps. 68 perihal Pelaksanaan Sanksi Administratif**”, yang semua hal tersebut perlu diregulasikan secara lebih mendetail dalam suatu Peraturan Pemerintah. Keseluruhan aturan tersebut kemudian diintegrasikan dengan PP No. 42 Th. 2006. Pengaturan ini dilakukan untuk menyederhanakan regulasi agar menjadi lebih mudah dipahami oleh masyarakat.

Proses peralihan hak wakaf tanah atas hak milik dalam **Hukum Islam** tidak dapat dilepaskan dari proses peralihan hak milik tanah yang didasarkan pada UUPA. Dalam UU Wakaf, dijelaskan bahwa: **“pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya dinamakan dengan nazhir atau nadir”** yang adalah salah satu “unsur rukun wakaf, disamping wakif, harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf, dan jangka waktu wakaf.” Pengelolaan dan pengembangan yang dilakukan terhadap benda wakaf secara produktif dimaksudkan untuk beberapa tujuan, yakni **“pengumpulan, investasi, penanaman modal, produksi, kemitraan, perdagangan, agrobisnis, pertambangan, perindustrian, pengembangan teknologi, pembangunan gedung, apartemen, rumah susun, pasar swalayan, pertokoan, perkantoran, sarana-prasarana untuk pendidikan ataupun sarana kesehatan dan usaha-usaha yang tidak bertentangan dengan paham syariah.”** Sehingga, nazhir merupakan **“orang yang bertugas untuk mengembangkan harta wakaf sesuai dengan peruntukannya.”**

Sesuai dengan yang dijelaskan dalam Ps. 9 UU Wakaf, bahwa **“nazhir bisa perseorangan, organisasi atau badan hukum.”** Jika nazhir perseorangan, maka harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: **“WNI; beragama islam; dewasa; amanah; mampu secara jasmani dan rohani; serta tidak terhalang melakukan perbuatan hukum, dan bertempat tinggal di kecamatan tempat benda wakaf berada. Nazhir perseorangan tersebut harus merupakan suatu kelompok yang terdiri paling sedikit tiga (3) orang dan salah seorang dari ketiganya tersebut diangkat menjadi ketua.**

Secara lebih mendetail, dijelaskan dalam Pasal 11 UU Wakaf, bahwa tugas nazhir tersebut, yakni **“melakukan**

pengadministrasian terhadap harta benda wakaf, mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya; mengawasi dan melindungi harta benda wakaf; dan melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.” Terhadap kegiatan pembinaan untuk nazhir wakaf, maka kegiatan pembinaan dilakukan meliputi:

- a. Penyiapan sarana dan prasarana penunjang operasional nazhir wakaf, baik perseorangan, organisasi, dan badan hukum;**
- b. Penyusunan regulasi, pemberian motivasi, pemberian fasilitas pengkoordinasian, pemberdayaan dan pengembangan terhadap harta benda wakaf;**
- c. Penyediaan fasilitas proses sertifikasi wakaf;**
- d. Penyediaan dan pengadaan blanko-blanko Akta Ikrar Wakaf, baik wakaf benda tidak bergerak dan/atau benda bergerak;**
- e. Penyiapan penyuluh penerangan di daerah untuk melakukan pembinaan dan pengembangan wakaf kepada nazhir sesuai dengan lingkupnya;**
- f. Pemberian fasilitas masuknya dana-dana wakaf dari dalam dan luar negeri dalam pengembangan dan pemberdayaan wakaf. Pembinaan terhadap nazhir dimaksud wajib dilakukan sekurang-kurangnya sekali dalam setahun dengan tujuan untuk peningkatan etika dan moralitas dalam pengelolaan wakaf, serta untuk peningkatan profesionalitas pengelolaan dana wakaf. Kerja sama yang dilakukan dengan pihak ketiga, dalam rangka pembinaan terhadap kegiatan perwakafan di Indonesia dapat dilakukan dalam bentuk**

penelitian, pelatihan, seminar, maupun kegiatan lainnya.

Selain itu, pasca Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Cara Pendaftaran Tanah Wakaf, juga telah dikeluarkan Surat Edaran Nomor 1/SE/III/2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Tempat Peribadatan di Seluruh Indonesia. Dalam Permen ini, dijelaskan beberapa persyaratan yang diperlukan untuk mendaftarkan tanah wakaf, dimana Pemohon dapat menyertakan beberapa surat, antara lain:

- a. Surat Permohonan;**
- b. Surat Ukur;**
- c. Sertipikat Hak Milik**, yang bersangkutan atau bukti kepemilikan yang sah;
- d. Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW);**
- e. Surat Pengesahan Nazhir** yang bersangkutan dari KUA;
- f. Surat Pernyataan dari Nazhir, bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan.**

Selain itu, proses pendaftarannya ialah sebagai berikut:

1. Tanah wakaf berupa Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai atas Tanah Negara didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama nadzir. Permohonan pendaftaran wakaf dilampirkan dengan surat permohonan, surat ukur, Sertipikat Hak Milik yang bersangkutan, AIW atau APAIW;
2. Kemudian, Surat Pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan, serta Surat

Pernyataan dari Nazhir bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak sedang dijaminkan untuk suatu hal apapun;

3. Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir, dan mencatat dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah pada kolom yang telah disediakan dengan kalimat:

“Hak atas Tanah ini hapus berdasarkan Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tanggal ... Nomor ... dan diterbitkan Sertifikat Tanah Wakaf Nomor: .../... sesuai Surat Ukur tanggal Nomor luas ... m²”.

Dalam kegiatan sertifikasi tanah wakaf, tidak hanya hak milik saja, tetapi status HGB, HGU atau statusnya sebagai tanah negara dapat diwakafkan.

Selain itu, dengan adanya Surat Edaran Nomor 1/SE/III/2018 menyatakan bahwa untuk tanah-tanah wakaf dengan status yang mana tidak diketahui, maka dapat dimohonkan pendaftaran tanahnya untuk diterbitkan sertifikat tanah wakafnya, dengan menunjukkan nazhir sementara.

Berikut merupakan contoh Akta Ikrar Wakaf, yakni:

IKRAR WAKAF
BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama Lengkap	:	xxxxxxx
Tempat dan Tanggal Lahir/Umur	:	
Agama	:	
Pekerjaan	:	
Jabatan (bagi Wakif Badan Hukum)	:	
Kewarganegaraan	:	
Tempat Tinggal	:	
Bertindak untuk dan atas nama	:	

Pada hari ini :
 Tanggal :
 Dengan ini mewakafkan sebidang tanah hak milik saya:
 Berupa 1) :
 Sertifikat/persil :
 Kelas desa :
 Ukuran panjang :
 Lebar :
 Luas :
 Terletak di:
 Desa :
 Kecamatan :
 Kabupaten/Kotamadya 2) :
 Provinsi :
 Dengan batas-batas:
 Sebelah Timur :
 Sebelah Barat :
 Sebelah Utara :
 Sebelah Selatan :
 Untuk keperluan 3) :
 Wakaf tanah tersebut diurus oleh Nadzir yang diwakili oleh:
 Nama Lengkap :
 Tempat dan tanggal lahir/umu :
 Agama :
 Pekerjaan :
 Jabatan dalam Nadzir :
 Kewarganegaraan :
 Tempat tinggal :
 Ikrar Wakaf ini diucapkan/dibacakan di hadapan PPAIW
 Kecamatan Kabupaten/KotaMadya 2)
 Provinsi dengan disaksikan oleh saksi-saksi:
 1. Nama Lengkap :
 Tempat dan tanggal lahir/Umur :
 Agama :
 Pekerjaan :
 Jabatan dalam Nadzir :

- Kewarganegaraan :
- Tempat Tinggal :
- 2. Nama Lengkap :
- Tempat dan tanggal lahir/umur :
- Agama :
- Pekerjaan :
- Jabatan dalam Nadzir :
- Kewarganegaraan :
- Tempat tinggal :

Ikrar Wakaf ini dibuat dalam rangkap tiga:

Lampiran pertama untuk Nadzir

Lampiran kedua untuk PPAIW

Lampiran ketiga untuk Wakif

Demikian Ikrar Wakaf ini saya buat atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan pihak lain.

Nadzir Wakif

(.....)

(.....)

Saksi-saksi:

1. (..)
2. (..)

Mengetahui,
Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan
Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf

(.....)

NIP:.....

Keterangan:

- 1) Diisi salah satu dari sawah, pekarangan, kebun dan tambak;
- 2) Coret yang tidak perlu;
- 3) Diisi salah satu dari tujuan wakaf.
 - a. Pembangunan tempat peribadatan, termasuk didalamnya masjid, langgar dan mushala;
 - b. Keperluan umum, termasuk didalamnya bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi sertya tempat penyantunan anak yatim piatu, tuna wisma atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

SALINAN AKTA IKRAR WAKAF

Nomor: Tahun

Pada hari ini, hari Tanggal H, atau tanggal M, datang menghadap kepada kami, nama Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Kabupaten/Kotamadya 1) yang oleh Menteri Agama dengan Peraturannya Nomor 1 Tahun 1978 Pasal 5 ayat (1) ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1988 tentang Perwakafan Tanah Milik untuk wilayah kecamatan dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) dan Nadzir yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) dan akan disebut dalam akta ini.

- I. Nama Lengkap :
Tempat dan tanggal lahir/umur :
Agama :
Pekerjaan :

Jabatan dalam Nadzir :
Kewarganegaraan :
Tempat tinggal :
Selanjutnya disebut **WAKIF**

II. Nama Lengkap :
Tempat dan tanggal lahir/umur :
Agama :
Pekerjaan :
Jabatan dalam Nadzir :
Kewarganegaraan :
Tempat tinggal :
Selanjutnya disebut **NADZIR**

Menerangkan bahwa, wakif telah mengikrarkan wakaf kepada nadzir atas sebidang tanah miliknya

Berupa 2) :
Sertifikat/petok D/Persil Nomor :
Kelas desa :
Ukuran Panjang :
Lebar :
Luas :

Terletak di:
Desa :
Kecamatan :
Kabupaten/Kotamadya 1) :
Provinsi :

Dengan batas-batas:
Sebelah Timur :
Sebelah Barat :
Sebelah Utara :
Sebelah Selatan :

Untuk keperluan 3) :

Dengan dihadiri dan disaksikan oleh:

1. Nama Lengkap :
Tempat dan tanggal lahir/umur :
Agama :
Pekerjaan :

- Jabatan dalam Nadzir :
- Kewarganegaraan :
- Tempat tinggal :
- 2. Nama Lengkap :
- Tempat dan tanggal lahir/umur :
- Agama :
- Pekerjaan :
- Jabatan dalam Nadzir :
- Kewarganegaraan :
- Tempat tinggal :

Salinan Akta Ikrar Wakaf ini dibuat dalam rangkap empat:

- Lembar pertama disampaikan kepada Wakif;
- Lembar kedua disampaikan kepada Nadzir;
- Lembar ketiga disampaikan kepada kendepag;
- Lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa yang mewilayahi tanah wakaf tersebut.

Sesuai dengan aslinya
Kepala Kantor Urusan Agama
Kecamatan/ Pejabat Pembuat Akta
Ikrar Wakaf

.....
NIP.

Keterangan:

- 1) Diisi salah satu dari sawah, pekarangan, kebun dan tambak;
- 2) Coret yang tidak perlu;
- 3) Diisi salah satu dari tujuan wakaf.
 - a. Pembangunan tempat peribadatan, termasuk di dalamnya masjid, langgar dan mushala;

- b. Keperluan umum, termasuk di dalamnya bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi, serta tempat penyantunan anak yatim piatu, tuna netra, tuna wisma atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

AKTA IKRAR WAKAF

Nomor:..... Tahun:

Pada hari ini, hari Tanggal H, atau tanggal M, datang menghadap kepada kami, nama Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Kabupaten/Kotamadya 1) yang oleh Menteri Agama dengan peraturannya Nomor 1 Tahun 1978 Pasal 5 ayat (1) ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1988 tentang perwakafan tanah milik untuk wilayah kecamatan dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) dan Nadzir yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) akan disebutkan dalam akta ini.

- I. Nama Lengkap :
Tempat dan tanggal lahir/umur :
Agama :
Pekerjaan :
Jabatan dalam Nadzir :
Kewarganegaraan :
Tempat tinggal :
Selanjutnya disebut **WAKIF**
- II. Nama Lengkap :
Tempat dan tanggal lahir/umur :
Agama :
Pekerjaan :
Jabatan dalam Nadzir :

Kewarganegaraan :
Tempat tinggal :
Selanjutnya disebut **NADZIR**

Menerangkan bahwa, wakif telah mengikrarkan wakaf kepada nadzir atas sebidang tanah miliknya.

Berupa 2) :
Sertifikat/petok D/Persil nomor :
Kelas desa :
Ukuran Panjang :
Lebar :
Luas :
Terletak di:
Desa :
Kecamatan :
Kabupaten/Kotamadya 1) :
Provinsi :
Dengan batas-batas:
Sebelah timur :
Sebelah barat :
Sebelah utara :
Sebelah selatan :
Untuk keperluan 3) :

Dengan dihadiri dan disaksikan oleh:

1. Nama lengkap :
Tempat dan tanggal lahir/umur :
Agama :
Pekerjaan :
Jabatan dalam Nadzir :
Kewarganegaraan :
Tempat tinggal :
2. Nama lengkap :
Tempat dan tanggal lahir/umur :

- a. Pembangunan tempat peribadatan, termasuk didalamnya masjid, langgar dan mushala;
- b. Keperluan umum, termasuk di dalamnya bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi, serta tempat penyantunan anak yatim piatu, tuna netra, tuna wisma, atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

Pembuatan Akta Ikrar Wakaf Benda Tidak Bergerak wajib memenuhi persyaratan dengan jalan menyerahkan sertifikat hak atas tanah atau sertifikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya.⁷⁸ Dalam Akta Ikrar Wakaf, paling sedikit memuat tentang: **nama dan identitas wakif; nama dan identitas nazhir; nama dan identitas saksi; data dan keterangan harta benda wakaf; peruntukan harta benda wakaf (*mauquf alaih*); dan jangka waktu wakaf.**⁷⁹ Dan pembuatan Akta Ikrar Wakaf tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, serta salinannya disampaikan kepada: **Wakif, Nazhir, *mauquf alaih*, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal benda wakaf berupa tanah; dan Instansi berwenang lainnya dalam hal benda wakaf berupa benda tidak bergerak selain tanah atau benda bergerak selain uang.**

A.8. Waris

⁷⁸ Lihat Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4668)

⁷⁹ Lihat Pasal 32 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4668)

Jika seseorang mati (meninggal), maka segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris atau para ahli warisnya. Dari sini timbul kepemilikan bersama para ahli waris terhadap harta kekayaan yang ditinggalkan Pewaris, termasuk pemilikan bersama atas tanah yang ditinggalkan Pewaris, tanpa dikehendaki oleh ahli waris karena terjadinya dengan terjadinya peristiwa hukum berupa kematian pewaris. Sehingga, hal itu merupakan peralihan hak atas tanah karena **peristiwa hukum bukan karena suatu perbuatan hukum.**

Sesuai ketentuan hukum waris, jika salah seorang Pewaris meninggal dunia, maka segala dan kewajibannya di bidang hukum harta kekayaan akan beralih kepada ahli atau ahli-ahli waris. Hal ini yang kemudian dikenal dengan **asas Saisine**, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 833 KUH Perdata. Sehingga, dengan demikian, dengan meninggalnya seseorang, maka segala harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia beralih menjadi hak milik para ahli waris yang ditinggalkannya. Asas umum dalam pewarisan tersebut hanya dapat dikesampingkan jika Pewaris pada saat meninggalnya meninggalkan surat wasiat. Untuk membuktikan siapa-siapa yang menjadi ahli waris Pewaris, maka akan dibuatkan **Surat Keterangan Waris** atau **Akta Keterangan Waris**. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan: “Hak Milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Jika penerima warisan hanya satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Proses untuk melakukan **pendaftaran tanah pemeliharaan data** karena peralihan hak melalui waris sehingga dapat balik nama Sertipikat ialah:

- a) Membuat Surat Kematian (dibuat oleh Kelurahan, tetapi jika perkawinan dicatat di Catatan Sipil, dibuat Akta Kematian yang dibuat oleh Dinas Dukcapil yang ada di tingkat kota/kabupaten);
- b) Membuat Surat Tanda Bukti Ahli Waris (bisa dalam bentuk Notaril, tetapi jika letak tanah di desa cukup keterangan waris dibuat Kelurahan agar dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan);
- c) Membayar pajak/BPHTB karena pewarisan (BPHTB Waris);
- d) PBB 10 tahun ke belakang;
- e) Balik nama sertipikat ke seluruh ahli waris;
- f) Jika ahli waris lebih dari 1 orang, maka dapat membuat APHB dihadapan PPAT, dan para ahli wairs hendak mengakhiri pemilikan bersama yang terikat tersebut, maka mereka dapat melakukan pemisahan dan pembagian warisan dengan membuat akta pemisahan dan pembagian waris. Pemilikan bersama yang terjadi karena pewarisan merupakan pemilikan bersama yang terkait (*gebonden mede-eigendom*).

B. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara

Merupakan jenis peralihan hak yang dilakukan yang hanya bersifat sementara, yang dilakukan karena sesuatu hal, yakni karena sedang dibebankan suatu hutang dan lain sebagainya. Beberapa jenis peralihan yang bersifat sementara tersebut ialah: **pemberian HGB/HP di atas Hak Milik dan Pembebanan Hak Tanggungan.**

B.1. Pemberian HGB/HP di Atas Hak Milik

Dalam Ps. 37 PP No. 18 Th. 2021 perihal **Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah**, dijelaskan tentang HGB di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dan HGB di atas Tanah Hak Milik. HGB di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan tenggat 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan diperbarui 30 tahun.⁸⁰ Dan bagi HGB di atas Tanah Hak Milik diberikan tenggat 30 tahun dan dapat diperbarui dengan APHGB di atas Hak Milik.⁸¹

HGB di atas Tanah Negara diberikan dengan Keputusan Menteri. HGB di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan Keputusan Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan. HGB di atas Tanah Hak Milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat PPAT.⁸² Dimana, pemberian HGB tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.⁸³ HGB atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah Hak Milik terjadi sejak didaftar oleh **Kantor Pertanahan**. HGB atas Tanah Hak Milik mengikat kepada pihak ketiga pasca didaftarkan oleh **Kantor Pertanahan**.⁸⁴ Pemberian HGB di

⁸⁰ Lihat Pasal 37 ayat (1) "Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)"

⁸¹ Lihat Pasal 37 ayat (2) "Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)"

⁸² Lihat Pasal 38 ayat (1), (2), dan (3) "Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)"

⁸³ Lihat Pasal 38 ayat (4) "Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)"

⁸⁴ Lihat Pasal 39 "Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

atas tanah Hak Milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang hak milik atas tanah miliknya. Karena itu, pemberian dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang hak milik dan calon pemegang hak guna bangunan yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Pemberian HGB/HP Atas Tanah Hak Milik sejatinya telah diatur lebih dahulu dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 95, yang menyatakan:

“(1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah: g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik; h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.”

Terhadap pembebanan atau pemberian HGB/HP atas Hak Milik harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat oleh **Pemegang Hak Milik** atau **Penerima HGB atau HP**, dengan melampirkan:⁸⁵ **(a)** Surat Permohonan Pendaftaran HGB/HP atas Hak Milik; **(b)** SHM yang dibebankan dengan HGB/HP; **(c)** Akta PPAT; **(d)** Identitas Penerima HGB/HP; **(e)** Surat Kuasa Tertulis dari Pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain; **(f)** Bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam UU No. 21 Th. 1997 perihal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁸⁵ Lihat Pasal 120 ayat (1) “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

hal bea tersebut terutang; (g) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam **PP No. 48 Th. 1994** dan **PP No. 27 Th. 1996**, dalam hal pajak tersebut terutang.

Pendaftaran pembebanan hak tersebut dicatat dalam buku tanah hak atas tanah melalui kolom yang telah disediakan, dengan kalimat: **“Hak atas tanah ini dibebani dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai berdasarkan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor: Tanggal Atas nama yang dibuat oleh PPAT dan didaftar sebagai Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor”** dengan dibubuhi tanda-tangan pejabat berwenang menandatangani Buku Tanah ketika waktu pencatatan dan cap dinas Kantor Pertanahan yang bersangkutan.⁸⁶ Berikut merupakan contoh APHGB/HP atas Hak Milik, yakni:

**AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN/
HAK PAKAI ATAS HAK MILIK**

Nomor: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal () bulan tahun (), hadir di hadapan saya yang berdasarkan Surat Keputusan tanggal nomor diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja dan berkantor di dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

1.

⁸⁶ Lihat Pasal 120 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal: Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): selanjutnya dalam akta ini disebut “Objek Pemberian Hak”.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- a. Pemberian hak ini dilakukan dengan imbalan sebesar Rp..... ();
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);
- c. Pemberian hak ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

- (1) Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu () tahun, dan berakhir pada tanggal;
- (2) Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini memberi hak kepada Pihak Kedua khusus untuk mendirikan dan mempunyai bangunan berupa di atas tanah yang menjadi Objek Pemberian Hak sampai berakhirnya jangka waktu hak yang diuraikan di atas.
- (3) Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini tetap membebani Hak Milik yang bersangkutan walaupun Hak Milik itu telah beralih atau dialihkan oleh Pihak Pertama kepada pihak lain, dan Pihak Kedua tetap dapat melaksanakan haknya sampai jangka waktu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai habis;
- (4) Dalam melaksanakan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini, Pihak Kedua tidak diperbolehkan menghilangkan tanda-tanda batas Objek Pemberian Hak dan tidak diperbolehkan membangun bangunan yang melintasi batas Objek Pemberian Hak;

- (5) Dalam melaksanakan pembangunan, Pihak Kedua wajib memenuhi segala ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendirian bangunan dan rencana tata ruang wilayah dan wajib memiliki izin-izin yang disyaratkan;
- (6) Pelanggaran ketentuan perundang-undangan yang berlaku menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sendiri;
- (7) Pihak Kedua akan memelihara dan mengelola bangunan termasuk benda-benda, serta sarananya dengan sebaik-baiknya dan apabila ternyata diterlantarkan, maka Pihak Kedua akan menyerahkan dan memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk mengelola dan memeliharanya hingga jangka waktu pemberian hak yang diberikan dengan akta ini berakhir;
- (8) Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk menggunakan atau menjual dengan cara apapun juga Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang diberikan dengan akta ini dan/atau bangunan yang ada di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari Pihak Pertama;
- (9) Pihak Kedua wajib:
 - a) Mengosongkan bangunan yang ada di atas Objek Pemberian Hak dan menyerahkannya kepada Pihak Pertama berikut benda-benda lain serta sarananya, tanpa pembayaran ganti rugi berupa apapun juga, atau
 - b) Membongkar bangunan yang ada di atas Objek Pemberian Hak dan menyerahkannya kembali Objek Pemberian Hak tersebut kepada Pihak Pertama seperti keadaan semula.

Pasal 2

Mulai hari ini, Objek Pemberian Hak yang diuraikan dalam akta ini, oleh Pihak Kedua telah dapat digunakan untuk keperluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Objek Pemberian Hak tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

Pasal 3

Pihak Pertama menjamin, bahwa Objek Pemberian Hak tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Objek Pemberian Hak dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dan tidak memperhitungkan kembali imbalan yang telah diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

Pasal

Pasal

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri.

Pasal

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pendaftaran hak ini dibayar oleh

Akhirnya, hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian hak tanggungan dalam akta ini.

Demikian akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:

Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak dua (2) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Untuk keperluan pendaftaran Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang diberikan dengan akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

Tiap akta hanya digunakan untuk pembuktian pemberian satu HGB/HP atas tanah Hak Milik. Seperti yang dijelaskan di atas, bahwa pembuatan akta HGB/HP atas Hak Milik dibuat rangkap dua, dan setiap rangkap terdiri atas beberapa formulir akta yang disusun dan diberi penomoran halaman dimulai dari halaman pertama dan halaman seterusnya sesuai dengan keperluan. Lebih lanjut dijelaskan dalam penjelasan lampiran, bahwa “Walaupun menurut Pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, suami atau istri berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, tetapi dalam hal objek pemberian HGB/HP atas tanah HM tersebut merupakan harta bersama, sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (10) Undang-Undang dimaksud, suami atau istri masing-masing berhak memindahtangankan, tetapi saling memerlukan persetujuan. Persetujuan ini dapat diberikan secara tertulis dan dilekatkan pada akta yang disimpan oleh PPAT atau bilamana suami dan istri bersama-sama menghadap PPAT, maka cukup lembar persetujuan ditandatangani dan setiap halaman akta diparaf oleh suami dan istri.

B.2. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah/objek yang menjadi jaminan utang sangat diperlukan. Hal ini sebagai jaminan bila Debitur cidera janji atau gagal memabayar utangnya, maka Kreditur bisa langsung mengeksekusi tanah atau objek yang menjadi jaminan utang tersebut. Namun, eksekusi jaminan tersebut harus diletakan dulu hak tanggungan sehingga bisa langsung dieksekusi. Pembebanan Hak Tanggungan, seyogyanya, didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini sebagaimana tersbeut dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai mana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituang di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian HT yang wajib dihadiri oleh pemberi HT, pemegang HT dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta autentik.

Dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT bahwa hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu:

- a. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, maka bagianya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia.

Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;

- c. Nilai tanggungan;
- d. Uraian yang jelas mengenai Objek Hak Tanggungan.

Selanjutnya, APHT dan Blanko permohonan pemberian Hak Tanggungan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui bagian pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat Hak Tanggungan oleh BPN.

APHT dibuat di hadapan PPAT. Dalam waktu paling lama tujuh (7) hari kerja setelah APHT yang telah dibuat ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Maksud pendaftaran ini ialah untuk dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatkan dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan/jaminan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah atau objek, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang didalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemohon pendafatran, yaitu PPAT dan/atau kepada Pemegang Hak Tanggungan.

Irah-irah yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan menegaskan adanya kekuatan eksekutorial apabila debitur ingkat janji/wanprestasi. Dengan kata lain, bila Debitur cidera janji, maka kreditur dapat langsung melakukan

eksekusi objek jaminan tanpa harus mengajukan gugatan ke pengadilan (*parate executie*).

Hak Tanggungan bukan merupakan suatu perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya ialah karena adanya perjanjian lain, yang disebut dengan perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok tersebut ialah perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dalam butir 8 Penjelasan Umum UHT disebutkan, karena Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu, menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun itu objeknya berada. Dalam Pasal 7 UUHT ditetapkan asas bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir

sekalipun objek tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga.

Berikut merupakan contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu:

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal (.....) bulan tahun (.....) hadir di hadapan saya yang berdasarkan Surat Keputusan Tanggal nomor Diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja dan berkantor di dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

1.

Pemegang hak atas tanah/hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebankan Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

2.

Pemilik

Selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

1.

Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.

(Para) Penghadap dikenal oleh saya/(Para) Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/(Para) Penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Para Pihak menerangkan:

- Bahwa oleh Pihak Kedua dan

Selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan:

- Akta tanggal ... nomor ... dibuat di hadapan yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya;
- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di tanggal nomor ... yang aslinya diperlihatkan kepada saya:

- Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp...../sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta

pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp..... (.....), oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas objek/objek-objek berupa Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor Seluas m² (..... Meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): terletak di:
 - Provinsi :
 - Kabupaten/Kota :
 - Kecamatan :
 - Desa/Kelurahan :
 - Jalan :Yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: Atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor: Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): dan

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

Yaitu seluas m² (..... Meter persegi) dengan batas-batas:

Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):

Terletak di:

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

Yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan:

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.

Para Pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.

Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Demikian akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:

Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak dua (2) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Untuk keperluan pendaftaran Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang diberikan dengan akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Persetujuan

.....

.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

Contoh Sertipikat Hak Tanggungan:

DAFTAR ISI AN 206 C

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

**SERTIPIKAT
HAK TANGGUNGAN**

KANTOR PERTANAHAN
~~KABUPATEN~~ KOTA
BANDUNG

[]

BAB V

PENDAFTARAN TANAH PASCA UU CIPTAKER

UU No. 11 Th. 2020 merupakan suatu peraturan perundang-undangan yang berisikan tentang perubahan atas beberapa peraturan perundang-undangan yang dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman. Dijelaskan dalam undang-undang ini, bahwa Cipta Kerja merupakan upaya penciptaan lapangan pekerjaan yang ditempuh melalui usaha kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan UMKM, peningkatan ekosistem investasi dan kemudahan berusaha, dan investasi Pemerintah Pusat dan percetakan proyek strategis nasional. Secara tidak langsung, sederhananya, cipta kerja (ciptaker) hadir untuk memudahkan atau memberikan kemudahan, memberikan perlindungan yang lebih spesifik dan memberdayakan hal-hal tertentu yang dianggap penting dalam aspek-aspek tertentu.

Cipta Kerja merupakan salah satu inovasi atau upaya guna menciptakan dan memperluas lapangan pekerjaan, serta juga menurunkan jumlah pengangguran di Indonesia, dengan memaksimalkan beberapa aspek. Melalui undang-undang ini juga terdapat beberapa upaya guna perluasan program jaminan dan bansos yang merupakan komitmen dalam rangka meningkatkan daya saing, serta penguatan kualitas sumber daya manusia, serta guna mempercepat penanggulangan kemiskinan dan ketimpangan dalam hal pendapatan. Selain itu juga, melalui undang-undang ini, terjadi penyederhaan terhadap proses perizinan berusaha. Perizinan ini dilakukan dengan menerapkan perizinan berusaha berbasis risiko.

Dari sekian banyak peraturan yang diubah, salah satu aspek yang juga menjadi perhatian ialah terkait **pengadaan tanah**. Pengadaan tanah diatur dalam Bab VIII Undang-Undang Cipta Kerja. Salah satu peraturan turunan dari UU Ciptaker yang berkaitan dengan pertanahan ialah dalam **Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021** tentang **Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**. Dalam Pasal 1 angka (9) PP No. 18 Th. 2021 dijelaskan bahwa **pendaftaran tanah** merupakan “rangkaian 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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”⁸⁷ Lebih lanjut, pasca lahirnya PP ini, kemudian hadir pula **PerMen ATR/Ka. BPN No. 16 Th. 2021** perihal **Perubahan Ketiga Atas PerMen Agraria/Ka. BPN No. 3 Th. 1997** perihal **Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Th. 1997** perihal **Pendaftaran Tanah**.

Melalui PP ini, dijelaskan bahwa proses penyelenggaraan pendaftaran tanah pun dapat dilaksanakan secara elektronik, yang hasilnya dapat berupa “data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik” dan berdasarkan PP

⁸⁷ Lihat Pasal 1 angka (9) “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

ini, hal-hal yang bersifat elektronik tersebut merupakan alat bukti hukum yang sah.⁸⁸ Akibat perkembangan teknologi ini juga, maka kemudian dikembangkanlah suatu inovasi berupa **Sertipikat Elektronik** yang pengaturannya lebih lanjut dimuat dalam **PerMen ATR/Ka. BPN No. 1 Th. 2021** perihal **Sertipikat Elektronik**. Akibat perkembangan inilah, maka pembuatan Akta PPAT pun dapat dilakukan secara elektronik.

Lebih lanjut, pada **bagian kedua** dijelaskan mengenai **percepatan pendaftaran tanah**, yang menerangkan bahwa dengan proses ini, maka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang tanah. Namun, jika pemilik yang bersangkutan tidak menaati aturan tersebut, maka pemiliknya wajib untuk melakukan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik.⁸⁹ Pengumuman perihal hasil pengumpulan data fisik dan yuridis, dilakukan: “(a) dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan dalam kurun waktu 14 (empatbelas) hari kalender; (b) dalam pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan dalam kurun waktu 30 (hari) kalender, melalui *website* yang telah disiapkan oleh pihak Kementerian.”⁹⁰ Sedangkan terhadap pendaftaran **Hak Tanggungan** dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan melalui mekanisme elektronik selambat-lambatnya 7 (tujuh)

⁸⁸ Lihat Pasal 84 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁸⁹ Lihat Pasal 87 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁹⁰ Lihat Pasal 88 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

hari kalender, setelah dokumen yang diperlukan dinyatakan telah memenuhi syarat yang ditentukan.⁹¹

Selanjutnya, dalam **Bagian Ketiga** dilakukan pembahasan mengenai **Penertiban Administrasi Pendaftaran Tanah**, dimana pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perihal pencatatan PPJB atau perjanjian sewa-tanah terdaftar ke pihak Kantor Pertanahan, dan dilakukan melalui **daftar umum dan/atau sertifikat Hak Atas Tanah**.⁹² Jika tanah menjadi objek yang diperkarakan di pengadilan, maka pihak yang memiliki kepentingan tersebut dapat melakukan pengajuan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan, bahwa suatu Hak Atas Tanah ataupun HMSRS sedang dalam objek perkara atau sengketa di Pengadilan, dengan melakukan penyampaian gugatan.⁹³ Dan, jika tanah sedang dalam sengketa atau menjadi objek perkara di pengadilan, maka **objek penetapan *status quo*** oleh hakim yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara maupun objek sita pengadilan, sehingga Kepala Kantor Pertanahan nantinya akan melakukan penolakan jikalau akan dilakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak. Dalam Ps. 92, lebih lanjut dijelaskan bahwa “jika tanah merupakan objek perkara pengadilan dan objek penetapannya ialah *status quo*, oleh hakim yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara atau objek sita pengadilan,

⁹¹ Lihat Pasal 89 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁹² Lihat Pasal 90 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁹³ Lihat Pasal 91 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

maka Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.” Dan pasca catatan *status quo* dihapus, maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan. Serta, dalam rangka memastikan letak dan batas tanah objek yang sedang disengketakan, maka hakim yang melakukan pemeriksaan dapat memintakan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk melakukan pengukuran.⁹⁴

Sebelum eksekusi putusan pengadilan berlangsung, maka kemudian dari pihak Pengadilan wajib untuk mengajukan permohonan pengukuran dengan tujuan kepada Kantor Pertanahan terhadap objek eksekusi guna memastikan letak dan batas tanah objek eksekusi yang ditunjukkan oleh juru sita, serta memiliki tanggung jawab terhadap letak dan batas tanah objek eksekusi yang ditunjukannya.⁹⁵

Dalam **bagian keempat** dijelaskan perihal **perubahan hak**, yang mana HGB dan HP yang dimiliki oleh WNI, yang peruntukannya ialah untuk rumah tinggal termasuk ruko dan rukan, dapat diberikan HM dengan terlebih dahulu dimohonkan oleh pemegang hak. **Bagian kelima** menjelaskan tentang **bukti hak lama**, yang menjelaskan tentang **alat bukti tertulis tanah bekas hak barat** dinyatakan menjadi tidak berlaku dan terjadi perubahan status menjadi **tanah yang penguasaannya langsung oleh Negara**. Pendaftaran yang dilakukan untuk tanah ini berdasarkan **Surat Pernyataan Penguasaan Fisik** dengan diketahui oleh

⁹⁴ Lihat Pasal 92 dan Pasal 93 ayat (1) “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁹⁵ Lihat Pasal 93 ayat (2) “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

dua (2) orang saksi yang memiliki tanggung jawab, baik perdata maupun pidana dengan jalan melakukan penguraian terhadap:⁹⁶ “(a) bahwa tanah tersebut kebenarannya adalah milik pihak yang bersangkutan, dan bukan milik orang lain, serta statusnya merupakan tanah yang penguasaannya langsung oleh Negara, bukan tanah bekas milik adat; (b) penguasaan tanah secara fisik; (c) penguasaan tersebut dilakukan dengan menerapkan prinsip itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan (d) penguasaan tersebut tidak sedang dipertanyakan oleh pihak lain.” Dan perihal **alat bukti tertulis tanah** yang digambarkan sebagai bekas milik adat yang dimiliki oleh orang-perorangan wajib didaftarkan dalam tenggat lima (5) tahun pasca diberlakukannya PP ini.⁹⁷

Dan untuk **Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa** dan surat lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan terhadap penguasaan dan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pendaftaran tanah.⁹⁸ Dan terhadap tanah-tanah swapraja atau bekas swapraja menjadi tanah yang penguasaannya ialah langsung oleh Negara. Hal ini menegaskan bahwa pada umumnya, pendaftaran tanah yang diselenggarakan pasca UU Cipta Kerja tidak melakukan

⁹⁶ Lihat Pasal 95 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁹⁷ Lihat Pasal 96 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

⁹⁸ Lihat Pasal 97 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

pengubahan atau perubahan secara spesifik terhadap hal-hal mengenai pendaftaran tanah, hanya saja yang diubah atau mungkin mengalami penambahan ialah perihal **pendaftaran tanah dengan sistem elektronik; percepatan pendaftaran tanah; penertiban administrasi pendaftaran tanah; perubahan hak; dan bukti hak lama.**

Dengan dikeluarkannya PP ini, maka kemudian lahirlah **PerMen ATR/Ka. BPN No. 16 Th. 2021** perihal **Perubahan Ketiga Atas PerMen Negara Agraria/Ka. BPN No. 3 Th. 1997** perihal **Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Th. 1997** perihal **Pendaftaran Tanah**. Dari keseluruhannya, terdapat 48 perubahan maupun penambahan yang dilakukan melalui perubahan yang ketiga kali ini. Perubahan, yang didalamnya berupa penyisipan, penghapusan dan penambahan pasal-pasal maupun ayat ini dilakukan dengan mengikuti perkembangan hukum pertanahan di Indonesia.

A. Hak Milik/Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun (Strate Title)

Dijelaskan dalam UU Rumah Susun, bahwa: “*Rumah Susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama*”.⁹⁹ Sedangkan, satuan rumah susun

⁹⁹ Lihat Pasal 1 angka (1) “Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)”

(sarusun) didefinisikan sebagai “*unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.*”¹⁰⁰ Penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan berdasarkan kepada beberapa prinsip atau asas, yakni: **kesejahteraan; keadilan dan pemerataan; kenasionalan; keterjangkauan dan kemudahan; keefisienan dan kemanfaatan; kemandirian dan kebersamaan; kemitraan; keserasian dan keseimbangan; keterpaduan; kesehatan; kelestarian dan berkelanjutan; keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan keamanan, ketertiban dan keteraturan.**¹⁰¹ Penyelenggaraan berdasarkan prinsip-prinsip tersebut dilakukan dengan tujuan untuk:

- a) Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak untuk dihuni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, serta berkelanjutan, dan menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya;
- b) Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap, serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

¹⁰⁰ Lihat Pasal 1 angka (3) “Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)”

¹⁰¹ Lihat Pasal 2 “Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)”

- c) Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d) Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e) Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah);
- f) Memberdayakan para pemangku kepentingan dalam bidang pembangunan rumah susun;
- g) Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h) Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Dalam undang-undang ini, hal-hal yang mencakup dalam pengaturan rumah susun, ialah:

- a) Pembinaan;
- b) Perencanaan;
- c) Pembangunan;
- d) Penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- e) Pengelolaan;
- f) Peningkatan kualitas;
- g) Pengendalian;
- h) Kelembagaan;
- i) Tugas dan wewenang;

- j) Hak dan kewajiban;
- k) Pendanaan dan sistem pembiayaan; dan
- l) Peran masyarakat.

Dijelaskan dalam Pasal 74, bahwa Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun) yang merupakan badan hukum yang anggotanya ialah para pemilik maupun penghuni sarusun. Dan terhadap mereka yang nantinya akan menjadi penghuni rumah susun tersebut, akan diberikan suatu tanda hak berupa sertipikat Hak milik Sarusun yakni sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Hak kepemilikan terhadap satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas **bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.**¹⁰²

HMSRS merupakan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yang terdiri dari **hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama** yang merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan. Terkait hak milik bersama, tidak ada aturan umumnya. KUH Perdata menjelaskan terhadap dua macam milik bersama, yakni:

1. Pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*), yakni ada ikatan hukum terlebih dahulu di antara pemilik benda bersama, misalnya harta perkawinan atau harta peninggalan;

¹⁰² Lihat Pasal 46 “Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)”

2. Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*), yakni antara pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan lahir sejak didaftarkan akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. Sehingga, guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilikan satuan rumah susun, kepada pemilik diterbitkan bukti kepemilikan yang kuat berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat (1), (2) dan (4) UU Rumah Susun, yang menyatakan:

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun;
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah;
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.

Berdasarkan Pasal 47 ayat (3) UU Rumah Susun jo. Pasal 31 PP Pendaftaran Tanah, Sertipikat HMSRS terdiri atas: “**(a)** Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut Pasal 19 UUPA; **(b)** Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan **(c)** Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah

bersama yang bersangkutan, yang kesemuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan.”

Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Agraria/Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan. Sedangkan, peralihan hak dengan pewarisan merupakan peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak tersebut dapat dengan jual-beli, tukar-menukar dan hibah.

A.1 Pasca UU No. 20 Th. 2011 tentang Rumah Susun jo. Putusan MK No. 21/PUU-XIII/2015

Salah satu langkah atau metode untuk memanfaatkan lahan dengan sebaik mungkin ialah dengan membangun apa yang dinamakan rumah susun, yang adalah bagian dari pembangunan perumahan akibat keterbatasan lahan di wilayah perkotaan. Pembangunan rumah susun sejatinya merupakan harapan agar dapat mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman. Peraturan terdahulu mengenai rumah susun, yakni Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dirasa tidak cukup untuk menanggapi kebutuhan perizinan sampai pembangunan dan proses didalam keberlangsungan rumah susun tersebut. Sehingga, 26 tahun kemudian, pada tahun 2011, lahirlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang dengan tegas mencabut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dianggap tidak sesuai dengan zaman.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 telah menciptakan suatu dasar hukum yang tegas yang berkaitan erat dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Melalui undang-undang ini, maka penyelenggaraan rumah susun memiliki tujuan yang signifikan yakni untuk menjamin diwujudkannya suatu tempat huni yang layak dan terjangkau dalam bentuk rumah susun, serta untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang (sesuai dengan RTRW), mengurangi terjadinya perluasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memberikan pemenuhan terhadap kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi MBR, serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.

Melalui undang-undang ini juga, maka diberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah (perihal penyelenggaraan rumah susun), dan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya. Eksistensi kewenangan ini tentunya akan didukung dengan suatu pendanaan (*funding*) yang berasal dari APBN maupun APBD.

Secara komprehensif dan tegas, dalam UU ini juga diatur perihal penyelenggaraan rumah susun, yang meliputi pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, serta pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peranan masyarakat.

Hal yang juga cukup krusial diatur dalam UU ini ialah tentang jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunian atas sarusun bagi MBR; eksistensi badan yang menjamin penyediaan rusun umum dan rusun khusus; pemanfaatan barang milik negara maupun milik daerah yang berupa tanah, serta pendayagunaan tanah wakaf; kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rusun umum; pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rusun umum dan khusus, bantuan dan kemudahan bagi MBR, serta perlindungan konsumen.

Namun, 5 tahun pasca diundangkannya UU tersebut, yakni tahun 2016, terhadap UU ini, ada beberapa pasal yang dianggap inkonstitusional terhadap UUD, maka kemudian diajukan pengujian ke Mahkamah Konstitusi dengan Nomor Perkara: 21/PUU-XIII/2015 perihal **Pengujian UU No. 20 Th. 2011 tentang Rumah Susun**. Terhadap perkara yang diajukan ke MK ini, sejumlah pemilik sarusun mempertanyakan atau mempersoalkan ketentuan mengenai kewajiban pelaku pembangunan sarusun dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebagaimana menginduk pada ketentuan **Ps. 107 UU No. 20 Th. 2011 perihal Rumah Susun**.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal tersebut, bahwa: “Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi

terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.” Lebih lanjut, Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun menyatakan bahwa: “Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.” Di sisi lain, menurut penjelasan Pasal 59 ayat (2), “Masa transisi merupakan masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual.”

Ketentuan yang saling berkaitan di atas merupakan ketentuan inti atau utama yang menjadi dasar permasalahan yang diujikan ke Mahkamah Konstitusi melalui perkara No. 21 ini. Para pemohon yang dalam hal ini ialah sejumlah pemilik satuan rumah susun mengangkat hal ini sebagai masalah ke MK, karena terdapat inkonsistensi dan ketentuan yang saling bertentangan. Di satu sisi, pihak *developer* diwajibkan memfasilitasi pembentukan PPPSRS selambat-lambatnya satu (1) tahun pasca penyerahan untuk pertama kali, sedangkan pada sisi yang lain, *developer* dapat menunggu hingga seluruh sarusun terjual.

Inkonsistensi dan juga pertentangan inilah yang kemudian dirasa menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak *developer* maupun pemilik satuan rumah susun. Berdasarkan apa yang diperkarakan, maka MK pada akhirnya memberikan keputusannya, yakni:

1. Menyatakan bahwa “Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sepanjang frasa “Pasal 59 ayat (2)” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan “masa transisi” dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1)

tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun”;

2. Selain itu, dalam Putusan MK juga disebutkan bahwa pemerintah ikut bertanggungjawab untuk melakukan pembentukan PPPSRS meskipun pemerintah bukan *developer* rumah susun komersial. Hal tersebut dapat dilakukan oleh pemerintah ketika telah terbukti bahwa pelaku pembangunan telah dengan sengaja menyalahartikan tafsir kata “memfasilitasi” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun, sehingga pelaku pembangunan tidak lagi memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

Dengan adanya Putusan MK ini, *developer* tetap wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS, namun waktunya tidak ditentukan, sehingga *developer* dapat memfasilitasi pembentukan PPPSRS walaupun belum seluruh unit Sarusun terjual. Lebih lanjut, jika *stakeholder* sarusun mempertimbangkan membutuhkan pembentukan PPPSRS lebih cepat, maka Pemerintah dapat dilibatkan/Pemerintah dapat ikut bertanggung jawab untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS yang bersangkutan.

A.2. Penyelenggaraan Rumah Susun

Dengan hadirnya UU Rumah Susun, diharapkan mampu untuk meminimalisir terjadinya kesenjangan sosial yang ada di dalam masyarakat dengan jalan menghadirkan atau memberikan peluang bagi MBR untuk memiliki Sarusun yang layak dan terjangkau. Merujuk dari UU No. 20 Th. 2011 perihal **Rumah Susun** dan juga **UU No. 11 Th. 2020**, maka lahirlah **PP No. 13 Th. 2021** perihal

Penyelenggaraan Rumah Susun. Dijelaskan lebih rinci dalam PP ini bahwa: **“Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.”** Melalui PP ini, hal-hal yang menjadi fokus pengaturan ialah: **“jenis dan pemanfaatan rumah susun; penyediaan rumah susun umum; izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun, serta pengubahannya; standar pembangunan rumah susun; pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum; pemisahan rumah susun; standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum; penguasaan sarusun pada rumah susun khusus; bentuk dan tata cara penerbitan SHM Sarusunl bentuk dan tata cara penerbitan SKBG Sarusun; penyewaan Sarusun pada Rumah Susun Negara; pengalihan, kriteria, dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum; pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali; perizinan berusaha badan hukum pengelolaan rumah susun; PPPSRS; peningkatan kualitas rumah susun; pengendalian penyelenggaraan rumah susun; bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus; serta bantuan dan kemudahan kepada MBR; dan sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif.”**

Dengan diterbitkannya PP ini, maka rumah susun kemudian dibedakan atas dua jenis, yaitu **“Rumah Susun**

Umum (rusun yang penyelenggaraannya ialah guna memenuhi kebutuhan rumah terhadap mereka, MBR)¹⁰³; **Rumah Susun Khusus** (rusun yang penyelenggaraannya ialah untuk memenuhi kebutuhan khusus);¹⁰⁴ **Rumah Susun Negara** (rusun yang kepemilikannya ialah oleh negara dan fungsinya ialah sebagai tempat tinggal, maupun hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang terhadap pelaksanaan tugas pejabat, dan mengemban fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian);¹⁰⁵ dan **Rumah Susun Komersial** (rusun yang penyelenggaraannya ialah guna memperoleh keuntungan).¹⁰⁶ **Pelaku Pembangunan Rumah Susun wajib** menyediakan **rusun umum** dengan luas minimal 20% dari total luas lantai **rusun komersial** yang dibangun, yang dapat dibangun dalam satu kawasan, dan dapat berupa: “**a**) satu bangunan rusun dalam satu tanah bersama; **b**) berbeda bangunan rusun dalam satu tanah bersama; atau **c**) berbeda bangunan rusun tidak dalam satu Tanah Bersama, dan harus terletak dalam suatu wilayah.¹⁰⁷ Dan untuk mencegah terjadinya ketidaksanggupan oleh pihak pelaku pembangunan atau pengembang, maka mereka perlu membuat Surat Pernyataan Kesanggupan yang menyatakan bahwa mereka sanggup untuk melaksanakan pembangunan rumah susun

¹⁰³ Lihat Pasal 1 angka 3 “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

¹⁰⁴ Lihat Pasal 1 angka 4 “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

¹⁰⁵ Lihat Pasal 1 angka 5 “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

¹⁰⁶ Lihat Pasal 1 angka 6 “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

¹⁰⁷ Lihat Pasal 6 “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

umum.¹⁰⁸ Dan perihal penetapan harga untuk Sarusun Umum pada Rusun Umum akan dilakukan penetapannya melalui Menteri, pasca dilakukannya koordinasi dengan Menteri Keuangan. Lebih lanjut lagi, bahwa pembangunan Rusun Umum dan Rusun Komersial dapat dilakukan di atas tanah **Hak Milik; HGB/Hak Pakai atas Tanah Negara; dan HGB/Hak Pakai atas Hak Pengelolaan.** Terhadap pembangunan ini dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat maupun Daerah sesuai kewenangannya, dan untuk **Sarusun Umum** yang pembangunannya dilakukan dengan dana APBN/APBD masuk menjadi barang milik negara/daerah.¹⁰⁹ Dan apabila pembangunan rusun umum dilakukan oleh pelaku pembangunan diluar Pemerintah Pusat maupun Daerah di atas tanah HPL maupun HP, maka dilakukan melalui prinsip kerjasama pemanfaatan.¹¹⁰ Dan jika pembangunan rusun umum dilakukan oleh Pusat maupun Daerah di atas tanah HGB/HP di atas tanah HPL, maka Pelaku Pembangunan wajib menyelesaikan status HGB atau HP di atas HPL sesuai ketentuan, pra-penjualan sarusun.¹¹¹

Pihak Pelaku Pembangunan yang membangun rusun umum milik dan rusun komersial milik, wajib memisahkan atau melakukan pemisahan rusun terhadap sarusun, benda

¹⁰⁸ Lihat Pasal 7 ayat (1) “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

¹⁰⁹ Lihat Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

¹¹⁰ Kerjasama Pemanfaatan (KSP) merupakan bentuk pemanfaatan atau pendayagunaan Barang Milik Negara yang diharapkan menjadi tulang punggung bagi sumber pendapatan negara oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu guna peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya. KSP dapat dilakukan melalui pendekatan bisnis atau komersial secara penuh, dimana kerjasama ini dilakukan guna memaksimalkan potensi aset dalam menghasilkan pendapatan (*income*)

¹¹¹ Lihat Pasal 15 ayat (4) dan (5) “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Proses ini dijalankan guna memberikan kejelasan terhadap: **“batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik; batas dan uraian atas bagian bersama; dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan batas dan uraian Tanah Bersama dan besarnya bagian.”**¹¹²

Sebagai syarat atau legalitas kepemilikan hak atas satuan rumah susun, maka sama seperti suatu *fixed assets*, Sarusun pun memiliki bukti alas hak yang dapat berupa HMSRS yang tidak dapat dipisahkan yang meliputi: **“(a)** Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas hak Tanah Bersama dan Bagian Bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; **(b)** Gambar denah lantai pada tingkat Rusun bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan **(c)** Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama bagi yang bersangkutan, yang mana bentuknya disesuaikan dengan ketentuan.¹¹³

Permohonan penerbitan SHM Sarusun setidaknya tidaknya harus melampirkan dokumen berikut:¹¹⁴ **“Akta Pemisahan** yang telah disahkan dilampirkan dengan Pertelaan; **Sertipikat Hak Atas Tanah Bersama; PBG; Sertifikat Laik Fungsi; dan Identitas Pelaku Pembangunan.”** Awalnya, SHM Sarusun diterbitkan atas

¹¹² Lihat Pasal 26 “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

¹¹³ Lihat Pasal 41 “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

¹¹⁴ Lihat Pasal 42 ayat (2) “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

nama **Pelaku Pembangunan**. Setelahnya, jika Sarusun telah terjual, maka Pelaku Pembangunan akan mengajukan pencatatan peralihan SHM Sarusun menjadi nama Pemilik kepada Kantor Pertanahan. Hak kepemilikan ini adalah HMSRS yang terpisah dengan hak bersama atas **Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama**.

Dalam penyelenggaraan rusun, terdapat juga SKBG (*Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung*) yang adalah **tanda bukti kepemilikan terhadap sarusun yang terletak di atas barang milik negara maupun daerah dalam bentuk tanah atau tanah wakaf dengan jalan disewakan**, serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang meliputi salinan buku bangunan gedung; salinan surat perjanjian sewa atas tanah; gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang bersangkutan.¹¹⁵ Dalam penerbitan SKBG Sarusun nanti, didalamnya juga meliputi: *“penerbitan pertama kali; peralihan hak; pembebanan hak; penggantian; perubahan dan penghapusan; pembatalan dan pembaharuan.”* UU Rumah Susun mengamanatkan lahirnya suatu peraturan pelaksana sebagai bagian atau bentuk penyelenggaraan rumah susun sendiri. Hal ini baru dapat terlaksana 1 dekade kemudian dengan lahirnya PP No. 13 Tahun 2021 sebagai implementasi dari UU No. 20 Tahun 2011. Dalam PP ini terdapat kejelasan pembangunan Rusun Umum dengan proses **pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah** meliputi tanah

¹¹⁵ Lihat Pasal 1 angka 12 jo. Pasal 50 ayat (1) dan (2) “Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)”

dan pendayagunaan tanah wakaf melalui persewaan. Mengacu pada kondisi yang ada ini, maka salah satu asas dalam hukum agraria, yakni **asas pemisahan horizontal** digunakan dalam hal kepemilikan sarusun dan bukti kepemilikan dengan SKBG. Di sisi lain, bukti kepemilikan terhadap Sarusun dalam format SHM Sarusun memberikan kepastian terhadap kepemilikan individu dan bersama.

Pengelolaan Rusun dimulai pasca terbitnya **Sertifikat Laik Fungsi**¹¹⁶, yang mengandung arti bahwa masa pengelolaan rusun merupakan “suatu rangkaian kegiatan yang dimulai ketika pembangunan selesai sampai bangunan rusun akan dilakukan peningkatan kualitas.” Pengaturan dalam PP ini juga sekaligus memberikan amanat yang lebih lanjut sebagai bentuk implementasi aktif dari UU No. 20 Th. 2011.

A.3. Pemecahan dan Penggabungan HMSRS

Dalam Pasal 67 PP No. 18 Tahun 2021, dijelaskan bahwa:

“(1) Hak milik atas Satuan Rumah Susun diberikan kepada: a. Warga Negara Indonesia; b. Badan Hukum Indonesia; c. Orang Asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.”

¹¹⁶ Merupakan sertifikat yang dalam hal ini diberikan oleh Pemda atau Pusat dimana menyatakan bahwa kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum bangunan gedung tersebut mulai dimanfaatkan (Lihat Pasal 1 angka (18) “Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628)

Selain kepada yang telah disebutkan di atas, HMSRS juga dapat diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat maupun Daerah.

HMSRS dapat dilakukan pemecahan maupun penggabungan, dengan jalan melampirkan perubahan akta pemisahan HMSRS yang telah disetujui atau disahkan oleh pejabat berwenang.¹¹⁷ Lebih lanjut dalam PP ini turut dijelaskan perihal kedudukan orang asing. Melalui **Ps. 188 PerMen ATR/Ka. BPN**, dijelaskan bahwa: **“Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh Orang Asing yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan diberikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam hal Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh Orang Asing dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan, maka Hak Bersama atas kepemilikan Satuan Rumah Susun dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional yang terdiri atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan tidak termasuk Tanah Bersama.”**

Perihal waktu Sarusun yang pembangunannya dilakukan di atas tanah HGB, maka: **“a) Di atas Tanah Negara**, maka jangka waktu Pemberian dan Perpanjangan dapat dilakukan sekaligus dengan tenggat keseluruhan paling lama limapuluh tahun pasca diperolehnya SLF; atau **b) Di atas Tanah Hak Pengelolaan**, maka tenggat Pemberian, Perpanjangan dan Pembaruan dapat dilakukan akumulatif maksimal 80 (delapanpuluh) tahun pasca diperolehnya SLF.” Sebagai bentuk implementasi dari PP No. 18 Th. 2021, terdapat ketentuan berupa *right, restriction* dan *responsibility*.

¹¹⁷ Lihat Pasal 68 ayat (1) “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

PP ini dibuat sebagai implementasi dari *Omnibus Law* UU Ciptaker dalam rangka mensimplifikasi regulasi dan juga perizinan untuk tujuan investasi. Pemerintah akan lebih giat memberikan kemudahan terhadap beberapa detail kebijakan HPL, Sarusun, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, namun dengan tetap memberikan supervisi dan evaluasi yang ketat.

PP ini hadir untuk mengganti beberapa PP dan juga sejumlah Pasal, seperti “**PP No. 40 Th. 1996** perihal **Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah; PP No. 103 Th. 2015** perihal **Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia**; dan 2 pasal dalam **PP No. 24 Th. 1997** perihal **Pendaftaran Tanah.**” Hakekatnya, PP ini merujuk kepada penguatan terhadap HPL dari Ps. 136-142; Ps. 143-145 perihal Satuan Rumah Susun; Ps. 146 perihal Hak Pengelolaan/Hak Atas Tanah pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah, serta Ps. 147 dan 175 perihal Penggunaan Dokumen Elektronik. Dalam konteks HPL, diharapkan negara dapat mengambil peran yang cukup untuk mengatur lahan demi mengendalikan masalah keterbatasan tanah dan ruang. Bukan hanya itu, negara dapat mengatur pula kepemilikan tanah dan kebermanfaatan tanah agar diatur sebagaimana mestinya, agar tanah tetap bermanfaat bagi negara sesuai fungsi.

Dalam Penjelasan PP ini, dinyatakan bahwa: “**Satuan Rumah Susun** merupakan unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan utama.” HMSRS diberikan kepada WNI, Badan Hukum Indonesia, orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan

ketentuan yang berlaku. HMSRS juga dapat diberikan kepada instansi Pusat maupun Daerah, dengan catatan tidak dapat dijaminakan dengan dibebankan Hak Tanggungan. Sebagai bentuk implementasi UUCK, PP ini hadir untuk menghapus ketentuan yang sudah tidak relevan lagi, menyempurnakan ketentuan yang masih relevan, serta mengatur hal-hal baru sesuai kebutuhan. Dengan hadirnya PP ini, yang juga merupakan pengimplementasian dari UU Ciptaker, maka diharapkan lebih mendetail terkait pengaturan rusun di Indonesia.

B. Pendaftaran Tanah Secara Elektronik

Tertib administrasi merupakan salah satu aspek yang ingin dicapai dalam bidang pertanahan guna mencapai kepastian hukum. Perkembangan teknologi dan memasuki era revolusi industri, membuat semua kegiatan dalam bidang pemerinthan dan pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terkoneksi dan terintegrasi melalui suatu portal atau layanan tertentu. Hal ini juga sejalan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bagi Sistem Pemerintahan secara bertahap.

Sehubungan dengan maksud dan tujuan tersebut, maka pemerintah kemudian melakukan pengesahan undang-undang yang tujuan utamanya ialah untuk membuka lapangan pekerjaan yang seluas-luasnya dan juga dalam rangka menghadapi demografi bangsa Indonesia yang cukup kompleks, yakni melalui disahkannya UU Ciptaker dengan tujuan untuk mencapai tertib administrasi dan lebih mempersingkat proses perizinan dan investasi di Indonesia. Undang-undang ini juga yang kemudian menjadi tonggak lahirnya Sertifikat Tanah dalam bentuk elektronik,

sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik atau e-Sertifikat.

Guna meningkatkan layanan dan mempercepat pelayanan pertanahan, maka sertifikat elektronik dapat dianggap sebagai sebuah terobosan baru di Indonesia. Namun, masih banyak kalangan yang belum cukup mengetahui dan mengenal bagaimana mekanisme atau penerapan sistem sertifikat elektronik ini, sehingga harus lebih disosialisasikan lagi kepada masyarakat, terutama mereka yang sering berhubungan dengan transaksi pertanahan, baik karyawan, maupun pejabat. Sertifikat Elektronik harus dipersiapkan dengan sematang mungkin sehingga tidak menimbulkan celah terjadinya penyalahgunaan kewenangan, khususnya bagi masyarakat awam.

Sertipikat elektronik (*Sertipikat-el*) merupakan sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Sertipikat yang dimaksud merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹¹⁸ Sertipikat elektronik menjadi suatu bentuk adaptasi pemerintah terhadap perkembangan zaman dan teknologi. Sertipikat elektronik juga dapat menjadi jawaban untuk mengurangi jumlah angka sengketa dalam bidang pertanahan secara nasional, bahkan lebih lagi untuk memberikan kepastian hukum bagi mereka yang adalah pemegang hak atas tanah guna terwujudnya tertib administrasi dalam bidang pertanahan secara nasional.

¹¹⁸ Lihat Pasal 1 angka (6) dan (7) "Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)"

Sertipikat elektronik diharapkan dapat membantu pengelolaan pertanahan nasional yang juga dapat meminimalisir penggandaan sertipikat, pemalsuan maupun transaksi ilegal pertanahan oleh para magia tanah dan juga mengurangi risiko kehilangan, kehujanan dan pencurian dokumen fisik. Namun, perlu dipahami karena data-data yang diinput merupakan data-data pribadi, sehingga jaminan keamanan (*security*) perlu ditingkatkan, sehingga tidak terjadinya kebocoran data oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Perihal pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik, maka pendaftaran tanah perlu dilakukan secara elektronik dan bertahap dan ditetapkan oleh menteri dengan mempertimbangkan banyak aspek, termasuk didalamnya infrastruktur, teknologi memadai, sarana-prasarana, serta data server yang terintegrasi.

Proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik memiliki beberapa tahapan, diantaranya sebagai berikut:

- a. Dalam mendaftarkan tanah yang dimiliki bisa dilakukan dengan cara elektronik sehingga lebih mudah;
- b. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang dimiliki dengan metode elektronik, diantaranya untuk:
 - pertama kali mendaftarkan tanah yang dimiliki; dan
 - memelihara data yang terkait pendaftaran atas tanah.
- c. Seperti yang dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan berdasarkn atas elektronik dalam sistemnya;

- d. Dilaksanakan dengan cara bertingkat mengenai pendaftarannya yang hal ini telah diatur oleh Menteri.

Lebih lengkap dijelaskan dalam **Pasal 3 PerMen ATR/Ka. BPN No. 1 Th. 2021** perihal **Sertipikat Elektronik**, bahwa:

“**ayat (1):** setelah mendaftarkan tanah dengan metode elektronik menghasilkan data, maupun informasi dan dokumen yang berbentuk elektronik pula;

ayat (2): data maupun informasi, serta dokumen elektronik, yaitu data atas kepemilikan, data materiil, serta yuridis mengenai bidang tanah yang secara sah dan diakui oleh hukum;

ayat (3): penyimpanan data dan informasi serta dokumen tersebut berada pada basis data dari Sistem Elektronik yang digunakan.”

Perihal jaminan dan kepastian hukum, dilanjutkan dalam Pasal 4, yakni:

“**ayat (1):** *sistem elektronik yang digunakan adalah diselenggarakan seperti yang termaktub dalam Pasal 2 ayat (3) dilakukan dengan cara profesional, aman, serta dapat dipertanggungjawabkan mengenai cara operasional sistem elektronik yang dipakai;*

“**ayat (2):** *penggunaan sistem elektronik guna melaksanakan pendaftaran atas tanah, yakni: mengumpulkan data, mengolah data, dan menyajikan data;”*

“**ayat (3):** *pada penggunaan sistem elektronik, mendapatkan hasil seperti yang termaktub dalam ayat (2), yakni dalam bentuk dokumen elektronik, yakni sebagai berikut: jenis dokumen elektronik dimana penerbitannya dilakukan berdasarkan sistem elektronik atau*

pengalihan dokumen dari jenis biasa menjadi dokumen jenis elektronik;”

“**ayat (4):** penerbitan dokumen elektronik seperti yang tercantum dalam ayat (3) huruf a pengesahannya dilakukan melalui paraf elektronik berdasarkan apa yang ditentukan dalam undang-undang;”

“**ayat (5):** seperti yang tercantum pada ayat (3) huruf b, dokumen elektronik yang dihasilkan dari alih media disahkan oleh pihak yang memiliki wewenang atau yang terpilih serta disahkan dengan pemberian stempel elektronik berdasarkan apa yang ditentukan dalam undang-undang;”

Berdasarkan PerMen ini juga dijelaskan bahwa dokumen elektronik maupun hasil cetakannya adalah perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia dan dapat diakses melalui sistem elektronik.¹¹⁹

Penerbitan sertipikat elektronik ini dilakukan untuk dua aspek, yakni: **(a)** pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar; dan **(b)** penggantian sertipikat menjadi sertipikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar.¹²⁰ Proses *initial registration* dilakukan dengan jalan: pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, yang

¹¹⁹ Lihat Pasal 5 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)”

¹²⁰ Lihat Pasal 6 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)”

dilakukan melalui mekanisme secara elektronik.¹²¹ Hasil untuk kegiatan paling awal dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi tanah yang belum terdaftar terdiri atas: **gambar ukur, peta bidang tanah atau peta ruang; surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang; dan/atau dokumen lainnya yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.**¹²²

Setiap bidang tanah yang telah mendapatkan penetapan batas-batas, baik pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis, akan diberikan NIB Tanah. NIB ini merupakan nomor yang menjadi acuan atau menjadi referensi dalam setiap kegiatan pendaftaran, dan tidak akan diubah, walaupun suatu saat terjadi pemekaran wilayah desa maupun kelurahan, atau kecamatan.¹²³

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 5, dan dilanjutkan dalam Pasal 10, bahwa proses pembuktian terhadap hak yang dilakukan berdasarkan **“alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru”** dan **“pendaftaran hak-hak lama dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”** perihal pendaftaran tanah. Alat bukti tersebut dapat berupa: (a) dokumen elektronik yang diterbitkan

¹²¹ Lihat Pasal 7 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)”

¹²² Lihat Pasal 8 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)”

¹²³ **Nomor identifikasi bidang tanah** terdiri dari 14 digit, yakni: **“2 digit pertama** merupakan kode **provinsi; 2 digit berikutnya** merupakan kode kabupaten/kota; **9 digit berikutnya** merupakan nomor bidang tanah; dan **1 digit terakhir** merupakan bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak di atas hak bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah” (Lihat Pasal 9 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)”

melalui sistem elektronik; dan/atau **(b)** dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik.¹²⁴ Lebih lanjut lagi dijelaskan dalam Pasal 12 bagaimana status Buku Tanah sebagaimana diketahui selama ini dalam bentuk fisik. Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, HPL, HMSRS, HT atau tanah wakaf, didaftarkan secara elektronik melalui sistem elektronik (yang seluruhnya telah terintegrasi) dan diterbitkan sertipikat elektronik tersebut, dan selanjutnya kumpulan sertipikat elektronik tersebut disimpan dalam Pangkalan Data secara berurutan sesuai edisinya sebagai riwayat pendaftaran tanah menjadi buku tanah elektronik. Dan sebagai tanda bukti perihal kepemilikan hak kepada pemegang hak atau juga nazhir, maka akan diberikan: **sertipikat elektronik dan akses atas sertipikat elektronik pada sistem elektronik.**

Namun, yang menjadi pertanyaannya, apakah sertipikat hak atas tanah dalam bentuk fisik semuanya wajib untuk diubah semuanya menjadi sertipikat elektronik, sehubungan dengan belum meratanya pengembangan jaringan dan telekomunikasi di daerah-daerah di seluruh Indonesia? Pasal 14 Permen ini menjelaskannya, bahwa penggantian sertipikat (dalam hal ini dokumen fisik) menjadi sertipikat elektronik dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, HPL, HMSRS atau tanah wakaf, serta dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Penggantian

¹²⁴ Hasil dari pengumpulan dan penelitian data yuridis dokumen elektronik sebagaimana dimaksud dalam Permen tersebut, terdiri atas: **(a)** risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B, Risalah Pemeriksaan Tanah Tim Peneliti, Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*); **(b)** pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah; **(c)** berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis; **(d)** keputusan penetapan hak; dan/atau **(e)** dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis.”

ini dilakukan jika **data fisik** dan **data yuridis** dalam buku tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam sistem elektronik, dan apabila belum sesuai, maka Kepala Kantor Pertanahan akan terlebih dahulu melakukan validasi, yang meliputi: **data pemegang hak, data fisik dan data yuridis.**¹²⁵ Proses penggantian ini termasuk juga didalamnya penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik, dan pengantiannya juga akan dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun. Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan penarikan terhadap sertipikat untuk kemudian disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan. Dan seluruh warkah tersebut akan *discan* dan disimpan dalam Pangkalan Data Kantor Pertanahan.¹²⁶

Sertipikat elektronik ini diterbitkan untuk pertama kali berupa penomoroan edisi berupa angka numerik yang dimulai dari angka satu, untuk kegiatan:¹²⁷

- a. Pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar;
- b. Penggantian sertipikat menjadi sertipikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar;
- c. Pendaftaran pemecahan, penggabungan dan pemisahan;

¹²⁵ Lihat Pasal 15 “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)”

¹²⁶ Lihat Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)

¹²⁷ Lihat Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)

- d. Perubahan data fisik yang mengakibatkan bertambahnya jumlah bidang.

Untuk selanjutnya, terhadap gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik dibuat dengan berdasarkan format yang tertera dalam Lampiran PerMen.¹²⁸

Sehingga, secara tidak langsung, begini kira-kira alur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat elektronik untuk pertama kali:

1. Masyarakat yang akan melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara elektronik guna mendapatkan sertipikat elektronik sebagaimana dimaksud harus menuju ke loket pendaftaran di kantor pertanahan atau melalui pihak yang diberikan amanat oleh undang-undang untuk melakukan pendataan dengan syarat harus membawa KTP atau identitas data diri yang nantinya akan dilakukan pencocokan dengan bukti kepemilikan awal, karena tanah yang didaftarkan belum memiliki sertipikat dan harus sudah melakukan verifikasi berupa pembayaran sampai pendaftaran, sehingga tahapan selanjutnya masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya harus memiliki *email*, yang nantinya akan berguna ketika semua proses sudah selesai dan hasil akhir dalam bentuk sertipikat-*el* akan dikirimkan ke email pemohon;
2. Pengukuran kegiatan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah yang dalam hal ini

¹²⁸ Lihat Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)

merupakan pihak yang diberikan wewenang oleh pemerintah, sesuai dengan perintah undang-undang, yaitu kantor pertanahan kabupaten/kota se-Indonesia dengan cara turun langsung ke lapangan memeriksa dan melakukan pengukuran tentang luas jumlah tanah tersebut, sehingga akan didapatkan sebuah angka yang valid;

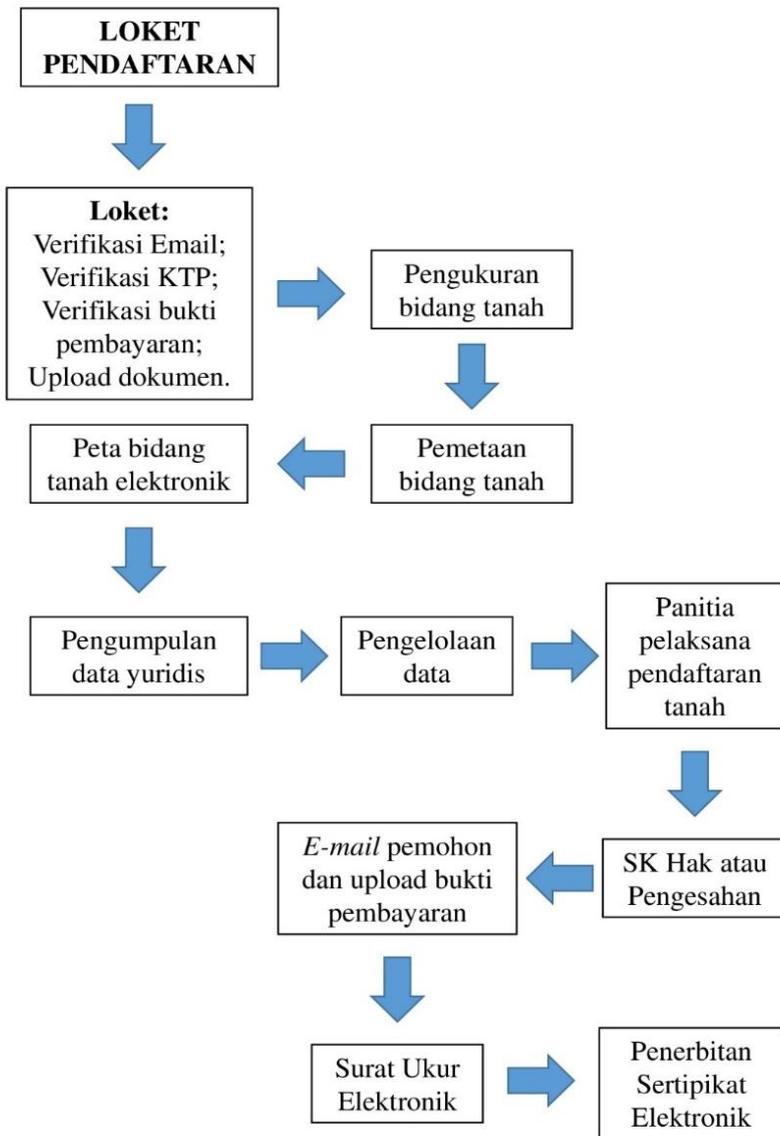
3. Pemetaan merupakan proses pengecekan setelah diperoleh angka yang valid dalam proses pengukuran barulah dilakukan pemetaan tentang lokasi tanah tersebut baik menggunakan peta daerah tersebut atau melakukan pemetaan dengan menggunakan citra satelit guna mendapatkan jumlah dan lokasi yang sesuai dan benar;
4. Peta bidang elektronik setelah melakukan pengukuran dan pemetaan didapatkanlah sebuah hasil baik dari segi angka jumlah luas dan lokasi tanah, sehingga dapat dibuatkan peta bidang tanah elektronik yang didalamnya tertera informasi mengenai tanah tersebut;
5. Pengumpulan data yuridis merupakan data hasil dari keseluruhan proses yang sudah dilakukan diatas dikumpulkan atau dalam bentuk data yuridis, karena ini merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya bagi tanah yang belum memiliki sertifikat, maka data yuridis hanyalah yang dikumpulkan atau dihimpun terlebih dahulu;
6. Pengolahan data merupakan proses penvalidasian data yuridis yang sudah dikumpulkan sehingga panitia pelaksana dapat melakukan pengolahan data tersebut;
7. Panitia pelaksana yang memiliki tugas dan kewajiban melakukan mengolah data tersebut haruslah yang berkompeten dan cepat dalam melakukan pendataan;

8. Keputusan Hak (SK Hak) atau pengesahan setelah panitia melakukan pengolahan data dan sebagainya, barulah dikeluarkan SK hak pengesahan atas tanah yang didaftarkan tersebut;
9. *E-mail* pemohon dan mengupload bukti pembayaran SK tersebut dikeluarkan apabila masyarakat mengupload pembayaran bukti pembayaran yang nantinya pesannya akan dikirim oleh panitia pendaftaran tanah ke *email* pemohon dan pemohon wajib mengirim bukti tersebut;
10. Surat ukur dan penerbitan Sertipikat Elektronik setelah memiliki bukti sudah melakukan registrasi dan membayar biaya administrasi dengan jumlah yang ditetapkan oleh panitia pelaksana, maka surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan sertipikat elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dapat dicek dalam email yang sudah dikirim oleh panitia pelaksana.

Jikalau, masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanahnya ke kantor pertanahan setempat, maka syarat-syarat yang harus dibawa dan dilengkapi, meliputi:

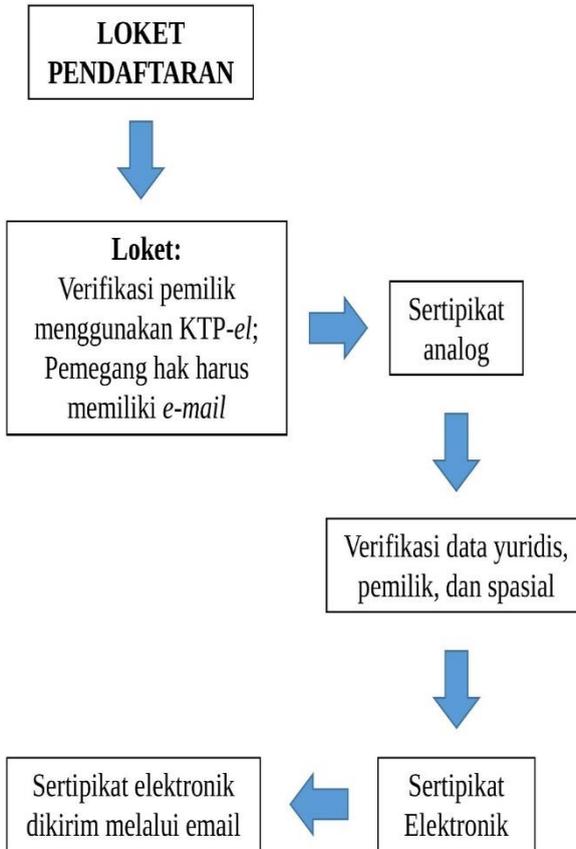
- a) Kepemilikan *e-mail*;
- b) Gambar ukur;
- c) Peta bidang tanah atau peta ruang;
- d) Surat ukur;
- e) Gambar denah satuan rumah susun;
- f) Dokumen lainnya sebagai hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Atau secara singkat dapat digambarkan alurnya menjadi sebagai berikut:



Gambar 2: Alur Pendaftaran Tanah untuk Mendapatkab Sertifikat-el pertama kali

Selanjutnya, penerbitan sertipikat elektronik melalui alih media, yang dapat melakukannya ialah pemegang hak yang dalam hal ini ialah masyarakat yang ingin mengalih-mediakan data-data dalam sertipikat analog menjadi sertipikat-*el*, baik data fisik dan data yuridisnya, dijelaskan dalam bagan berikut:



Gambar 3: Proses Pendaftaran Tanah Alih Media

Penerbitan sertipikat-*el* melalui alih media dilakukan bagi tanah yang sudah memiliki sertipikat dalam bentuk analog dan

ingin didaftarkan menjadi Sertipikat Tanah Elektronik, melalui langkah berikut:

1. Pemilik tanah yang hendak mengganti ke sertipikat tanah elektronik harus memiliki atau menggunakan *KTP-el*;
2. Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki *e-mail*;
3. Data pendaftaran tanah dan alih media harus valid.

Setelah pemilik hak menganggap bahwa data yang dipunyai sudah lengkap dan pas, maka selanjutnya dapat dilakukan registrasi alih media dan bisa membawa sertipikat tanah analog tersebut ke kantor pertanahan setempat untuk disimpan dan disatukan dengan warkah tanah yang ada, sehingga proses alih media dapat dilakukan. Namun, bisa atau tidaknya pengumpulan sertipikat tanah analog barulah setelah SOP dilakukan, dimana panitia akan melakukan verifikasi data yuridis spasial dan pemilik hak, jika telah sesuai maka hasilnya berupa sertipikat elektronik akan dikirim ke *e-mail* pemilik hak yang telah diberikan ke panitia pendaftaran sebelumnya. Dan syarat-syarat yang harus dibawa ke Kantor Pertanahan setempat, ialah:

- a) Pemilik hak harus memiliki *e-mail*;
- b) Pemegang hak harus memiliki dan menggunakan *KTP-el*;
- c) Membawa bukti fisik berupa Sertipikat analog;
- d) Melakukan pengesahan melalui tanda tangan elektronik (*e-sign*).

Selanjutnya, penerbitan sertipikat elektronik guna pemeliharaan dilakukan dengan skim berikut:

1. Pemohon atau pemilik hak datang ke kantor pertanahan setempat;

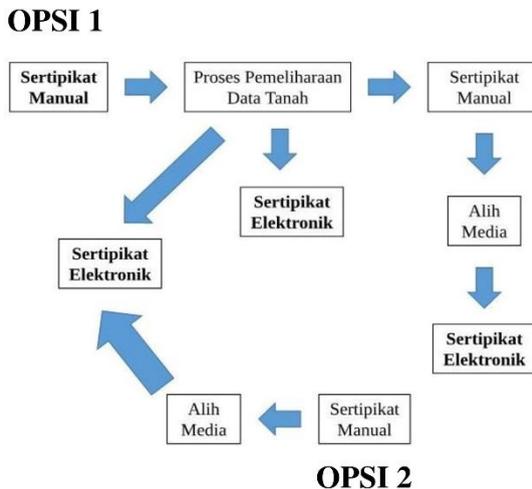
2. Pemohon membawa sertipikat analog untuk didaftarkan ke panitia pelaksana;
3. Panitia melakukan validasi, baik data fisik maupun data yuridis;
4. Jika sudah sesuai atau cocok, maka langkah selanjutnya ialah proses pendaftaran atau penggantian sertipikat analog ke sertipikat-*el*, yang dilakukan dengan menggunakan menu pelayanan pemeliharaan data pada kantor pertanahan setempat dan juga dalam *link* atau situs yang resmi dikeluarkan oleh BPN kabupaten kota se-Indonesia atau dapat datang ke kantor BPN langsung;
5. Pemohon harus memiliki *e-mail*. Hal ini dikarenakan hasil penerbitan sertipikat dalam bentuk elektronik tersebut akan langsung dikirimkan ke *e-mail* pemohon setelah semua proses telah tercapai;
6. *Output* dari hasil pendaftaran sertipikat analog – setelah semua dilakukan secara elektronik – maka akan diberikan Sertipikat dalam bentuk elektronik.

Dengan semua proses atau sistem yang berbasis digital ini, maka pemerintah kemudian memberikan kemudahan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanah atau merubah sertipikat analog menjadi elektronik. Berdasarkan proses diatas, maka syarat yang harus dibawa oleh pemohon sebelum melakukan pendaftaran tanah atau mengubah sertipikat analog menjadi sertipikat-*el* ialah sebagai berikut:

- a) Pemohon harus memiliki *e-mail*;
- b) Pemohon memiliki bukti atau data fisik hingga data yuridis;
- c) Pemohon memiliki *KTP-el*;

- d) Pemohon bersedia melakukan pendaftaran atau perubahan sertifikat analog menjadi elektronik;
- e) Sertipikat yang ingin dirubah tidak sedang dalam sengketa di pengadilan;
- f) Pemohon dapat mengakses prosesnya dalam situs yang dikirim oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah.

Secara lebih singkat, berikut skim atau bagan proses penerbitan sertifikat-*el* guna pemeliharaan data, yakni:



Gambar 4: Penerbitan Sertipikat Elektronik Perihal Pemeliharaan Data

Lebih lanjut lagi dalam PP No. 18 Th. 2021. Dalam PP tersebut terdapat pengembangan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah. Dimana dalam Bab VII Bagian Kesatu PP ini menjelaskan tentang kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselakukan secara elektronik. Hal ini merupakan sebuah pengembangan yang dilakukan oleh otorita

terkait perihal perkembangan era digital dan modernisasi masyarakat.¹²⁹

Sebagaimana dijelaskan dalam regulasi, bahwa proses pendaftaran tanah di Indonesia untuk peralihan hak maupun pendaftaran tanah pertama kali ialah menggunakan Akta PPAT, sebagaimana mandat PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik juga berlaku terhadap proses pembuatan Akta PPAT yang juga dapat dilakukan secara elektronik.¹³⁰

Agar lebih jelas, berikut merupakan gambaran perbedaan antara Sertipikat Tanah Manual (dalam bentuk fisik) dan Sertifikat Elektronik, yakni:



Gambar 5: Perbedaan Sertipikat Tanah Manual dan Sertifikat Tanah Elektronik

¹²⁹ “Data dan informasi ini merupakan hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, serta merupakan bagian dari perluasan alat bukti yang sah menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia” (Lihat Pasal 84 ayat (1), (2), (3) dan (4) “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

¹³⁰ Lihat Pasal 86 “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)”

Dengan ini, terdapat beberapa perbedaan antara sertipikat elektronik dengan sertipikat manual, yakni:

Perbedaan Sertipikat Tanah Elektronik dan Manual			
No	Perbedaan	Sertipikat Tanah Elektronik	Sertipikat Tanah Manual
1	Kode Keamanan	Menggunakan <i>hatchcode</i> , yakni kode unik dokumen elektronik yang dibuat otomatis oleh sistem	Menggunakan kode blanko, yaitu nomor seri unik yang terdiri dari gabungan huruf dan angka
2	Kode QR	Menggunakan <i>QR Code</i> yang dimana berisi tautan yang memudahkan masyarakat untuk mengakses langsung dokumen elektronik	Tidak menggunakan <i>QR Code</i>
3	Nomor Identitas	Menggunakan satu nomor, yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB)	Menggunakan banyak nomor yang diantaranya nomor hak, nomor satuan ukur, nomor identifikasi bidang, dan nomor peta bidang

4	Kewajiban dan Larangan	Menyatakan aspek <i>right, restriction, responsibility</i> , yang dimana ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan.	Pencatatannya dilakukan pada kolom petunjuk, sehingga membuat pencatatan ini tidak seragam, tergantung Kantor Pertanahan masing-masing
5	Tanda Tangan	Menggunakan tanda tangan elektronik yang tidak dapat dipalsukan	Menggunakan tanda tangan manual, sehingga dinilai rawan dipalsukan
6	Bentuk Dokumen	Informasi yang diberikan padat dan ringkas, dapat diakses dan diunduh melalui aplikasi Sentuh Tanahku	Berbasis kertas berupa blanko dan isinya berlembar-lembar.

Perbedaan yang terletak antara Sertipikat Tanah Elektronik dan Sertipikat Tanah Manual memberikan suatu gambaran bahwa melalui Sertipikat Tanah Elektronik, maka akan semakin mempermudah dan mempercepat proses penandatanganan dan pelayanannya. Perbedaan ini jelas terlihat dari penggunaan *hatchcode*, *QR Code*, serta hanya menggunakan satu nomor identitas, adanya kewajiban dan larangan guna menjaga dokumen elektronik, serta tanda tangan digital yang menjamin autentikasi dari pihak terkait dan integrasi, serta anti penyangkalan sertipikat tanah sampai elektronik tidak berbentuk kertas lagi, melainkan digital supaya menghindari risiko-risiko yang terjadi seperti

kebanjira, kebakaran dan bencana alam lainnya. Langkah penggunaan sertipikat elektronik ini dianggap sebagai langkah untuk memodernisasikan pelayanan pertanahan demi mewujudkan terciptanya keamanan, kepastian hukum, serta perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Dengan eksistensi sertipikat elektronik juga dapat meminimalisir terjadinya mafia tanah dan sengketa pertanahan, serta dapat menjamin tersedianya kebutuhan akan arsip jikalau sertipikat tanah manual mungkin rusak atau hilang. Namun, untuk dapat mengintegrasikan perubahan dari sertipikat tanah manual menjadi sertipikat tanah elektronik, maka perlu dimatangkan dengan kesiapan yang merata.

C. Badan Bank Tanah

Rumitnya penanganan masalah ketersediaan lahan untuk tujuan pembangunan, serta begitu meningkatnya harga tanah, khusus di wilayah perkotaan (*urban*) merupakan salah satu hal yang patut dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi semua *stakeholder*, termasuk didalamnya masyarakat sebagai suatu komunitas yang utuh. Salah satu aspek yang kemudian menjadi tolok ukur terhadap pengendalian (manajemen) harga tanah di Indonesia. Masalah yang dihadapi inilah yang kemudian masih menjadi salah satu hambatan guna terpenuhinya tujuan percepatan pembangunan. Bukan hanya menjadi penghambat bagi tujuan pembangunan Indonesia secara keseluruhan, melainkan dapat menjadi penghambat untuk tujuan pengembangan perekonomian di Indonesia. Hal-hal ini dapat menjadi lebih serius ketika tidak ditangani sedari awal. Sehingga, nantinya percepatan penanganannya pun perlu diatur lebih awal, agar tidak mengalami dampak yang lebih besar lagi.

Beberapa aspek yang mendorong kurang ketersediaan lahan tersebut dapat dilihat dari terjadinya ketimpangan atau tidak seimbanginya penguasaan tanah antara satu kelompok kecil dengan masyarakat luas. Tanah yang dikuasai tersebut kemudian dijadikan sebagai bahan komoditas oleh mereka yang disebut sebagai spekulasi tanah. Ketimpangan yang terjadi inilah yang kemudian membuat pemerintahan melakukan deregulasi atau pengaturan kembali terkait aturan-aturan yang berkenaan dengan penguasaan dan penggunaan tanah, yang salah satunya ialah dengan diadopsinya sebuah konsep dari luar negeri untuk kemudian dapat diterapkan di Indonesia dengan tujuan untuk mengakomodir ketersediaan lahan di Indonesia. Hal inilah yang kemudian kita kenal dengan sebutan bank tanah (*land banking*). Di negara-negara luar yang tergolong maju, seperti Amerika Serikat, Swiss, Belanda dan Swedia, konsep *land banking* sudah lama diterapkan, karena menurut mereka, melalui bank tanah ini dapat mengakomodir terjadinya hal-hal di luar aturan, sehingga kemanfaatan dan kepastian hukum dapat terpenuhi.

Konsep Bank Tanah juga sebenarnya bukan sebuah istilah yang baru di Indonesia. Hal tersebut cukup sering disampaikan oleh beberapa pakar hukum pertanahan di Indonesia, salah satunya Prof. Maria S. W. Sumardjono. Beliau menjelaskan bahwa Bank Tanah merupakan setiap kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari. Konsep Bank Tanah dalam hukum positif Indonesia untuk pertama kalinya dimuat dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dalam Pasal 125 ayat (2) UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dijelaskan bahwa: “*Badan Bank Tanah merupakan badan khusus yang mengelola tanah.*” Hal ini

cukup singkat dan menegaskan bahwa hadirnya Bank Tanah ialah untuk melakukan pengelolaan tanah. Dalam Bab VIII tentang Pengadaan Tanah Bagian Keempat tentang Pertanahan dan Paragraf Kesatu UU Cipta Kerja, dijelaskan bahwa Bank Tanah memiliki fungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah.

Secara sendiri dan terpisah, dan sebagai peraturan pelaksana atau turunan dari UU Cipta Kerja, Badan Bank Tanah diatur melalui PP No. 64 Th. 2021 tentang Badan Bank Tanah yang diundangkan pada 29 April 2021, yang kemudian membuka peluang yang lebih signifikan lagi guna meningkatkan investasi bagi para investor asing untuk berinvestasi di Indonesia. Namun, perlu digarisbawahi, bahwa Hak Bangsa Indonesia juga merupakan prinsip dasar hukum agraria di Indonesia, sehingga masyarakat Indonesia, juga perlu diberikan suatu wadah untuk tidak hanya menjadi penonton bagi bagaimana investasi pertanahan di Indonesia, tetapi lebih daripada itu, juga dapat menjadi pelaku-pelaku untuk mengelola investasi yang ada, sehingga banyak aspek dapat tercukupi, salah satunya adalah sebagai sebagian dari kekayaan Indonesia.

Dalam PP tersebut, dijelaskan bahwa Bank Tanah didefinisikan sebagai “badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberikan kewenangan khusus untuk mengelola tanah.”¹³¹ *Land Banking* atau Bank Tanah sebagai lembaga baru, diberikan kewenangan khusus untuk menjamin

¹³¹ Lihat Pasal 1 angka (1) jo. Pasal 2 ayat (1) “Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683)”

ketersediaan tanah guna mencapai ekonomi berkeadilan, untuk: **“kepentingan umum; kepentingan sosial; kepentingan pembangunan nasional; pemerataan ekonomi; konsolidasi lahan; dan reforma agraria.”**¹³² Bank Tanah merupakan sebuah organ yang melalui Komite bertanggung jawab langsung kepada Presiden dan kekayaan Bank Tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan, serta dapat memiliki kantor perwakilan (*representative office*) di seluruh wilayah NKRI.¹³³

Bank Tanah mempunyai fungsi untuk: **perencanaan; perolehan tanah; pengadaan tanah; pengelolaan tanah; pemanfaatan tanah; dan pendistribusian tanah.** Untuk melaksanakan fungsi ini, Bank Tanah mempunyai tugas:¹³⁴ **“a)** melakukan perencanaan kegiatan jangka panjang, jangka menengah dan tahunan; **b)** melakukan perolehan tanah yang dapat bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain; **c)** melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung; **d)** melakukan pengelolaan tanah dari kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan dan pengendalian tanah; **e)** melakukan pemanfaatan tanah melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain; dan **f)** melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan

¹³² Lihat Pasal 2 ayat (2) “Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683)”

¹³³ Lihat Pasal 2 ayat (3), (4) dan (6) “Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683)”

¹³⁴ Lihat Pasal 3 “Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683)”

dan pembagian tanah.” Bank Tanah mempunyai kewenangan untuk.¹³⁵

- a. Melakukan penyusunan rencana induk;
- b. Membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha atau persetujuan;
- c. Melakukan pengadaan tanah; dan
- d. Menentukan tarif pelayanan.

Sumber Kekayaan Bank Tanah dapat berasal dari:¹³⁶

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- b. Pendapatan sendiri;¹³⁷
- c. Penyertaan Modal Negara; dan/atau
- d. Sumber lain yang sah.

Susunan struktur badan bank tanah terdiri atas:¹³⁸

- a. Komite;¹³⁹
- b. Dewan Pengawas; dan
- c. Badan Pelaksana

¹³⁵ Lihat Pasal 23 “Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683)”

¹³⁶ Lihat Pasal 27 “Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683)”

¹³⁷ Pendapatan sendiri yang dimaksud ialah berupa: hasil pemanfaatan aset; hasil sewa, sewa beli dan jasa lainnya; hasil dari penjualan aset; hasil kerja sama pengembangan usaha dengan pihak lain; hasil dari perolehan hibah dan tukar-menukar; hasil dari pengelolaan; hasil pelepasan aset; hasil dari imbal hasil surat berharga yang diterbitkan Negara Republik Indonesia; hasil bunga dan/atau imbalan bank; hasil usaha; dan/atau hasil lainnya yang sah yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pelaksana (Lihat Pasal 30 ayat (2) “Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683)”

¹³⁸ Lihat Pasal 31 “Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah jo. Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)”

¹³⁹ Komite diberikan mandat untuk menetapkan kebijakan strategis Bank Tanah

Komite sebagai salah satu struktur badan bank tanah terdiri atas:¹⁴⁰

- a. Menteri sebagai Ketua merangkap Anggota;
- b. Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sebagai anggota;
- c. Menteri dalam bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat sebagai anggota; dan/atau
- d. Menteri/kepala lembaga lainnya yang ditunjuk oleh Presiden sebagai anggota sesuai dengan kebutuhan.

Komite Badan Bank Tanah memiliki wewenang untuk:¹⁴¹

- a. Menetapkan jumlah Deputi Badan Pelaksana;
- b. Mengangkat dan memberhentikan Kepala dan Deputi Badan Pelaksana;
- c. Memberikan persetujuan dan mengesahkan rencana jangka panjang, rencana jangka menengah, dan Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan Bank Tanah;
- d. Menerima dan mengevaluasi laporan pertanggungjawaban dan kinerja dari Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana;
- e. Mengesahkan laporan tahunan dan kinerja dari Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana;
- f. Menyampaikan laporan tahunan dan kinerja dari Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana;
- g. Mengusulkan penambahan modal Bank Tanah kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;

¹⁴⁰ Lihat Pasal 4 “Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)”

¹⁴¹ Lihat Pasal 5 “Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)”

- h. Memberikan persetujuan dalam pembentukan badan usaha atau badan hukum dalam mendukung kegiatan pengembangan Bank Tanah;
- i. Memberikan persetujuan terhadap pinjaman dalam rangka pembiayaan peningkatan kapasitas pengelolaan aset Bank Tanah yang dituangkan dalam Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan;
- j. Memberikan persetujuan terhadap kebijakan dan/atau Peraturan Kepala Badan Pelaksana yang berdampak signifikan terhadap pengembangan Bank Tanah;
- k. Menetapkan formulasi tarif pemanfaatan tanah berdasarkan usulan Badan Pelaksana; dan
- l. Menetapkan Peraturan Komite.

Selanjutnya adalah Dewan Pengawas, yang terdiri atas 7 orang, yakni 4 orang profesional dan 3 orang unsur pemerintah yang dipilih oleh Presiden atas usul Komite.¹⁴² Dewan Pengawas memiliki tugas untuk melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Badan Pelaksana dalam menjalankan kegiatan penyelenggaraan Bank Tanah.

Dewan Pengawas berwenang untuk:¹⁴³

- a) Melakukan pengawasan terhadap pencapaian kinerja Badan Pelaksana;
- b) Memberikan masukan dan nasihat kepada Badan Pelaksana atas penyelenggaraan Bank Tanah;

¹⁴² Lihat Pasal 9 ayat (2) "Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)"

¹⁴³ Lihat Pasal 19 "Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)"

- c) Menyampaikan usulan pemberhentian sementara dan pengganti sementara Kepala dan/atau Deputi Badan Pelaksana kepada Ketua Komite, apabila terjadi kerugian atau risiko yang membahayakan Bank Tanah;
- d) Menetapkan Akuntan Publik Bank Tanah yang independen atas usulan Badan Pelaksana;
- e) Menyetujui mekanisme pembayaran tukar-menukar dalam proses pemanfaatan tanah;
- f) Memberikan persetujuan pinjaman dengan nilai lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu triliun rupiah);
- g) Memberikan pertimbangan untuk revisi Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan;
- h) Memberikan pertimbangan kepada Komite terhadap usulan penambahan modal;
- i) Mengakses data informasi terkait Bank Tanah dan dapat berkomunikasi langsung dengan pegawai;
- j) Memberikan pertimbangan pemberian hak keuangan dan fasilitas;
- k) Memberikan persetujuan atas penyertaan dan pengalihan modal sementara;
- l) Memastikan tercapainya pelaksanaan transparansi dan akuntabilitas laporan keuangan dan non-keuangan, dan tata kelola yang baik;
- m) Memantau dan memastikan efektivitas tata kelola termasuk penanganan benturan kepentingan; dan
- n) Menjalankan kewenangan yang didelegasikan oleh Komite.

Untuk melaksanakan keempat belas kewenangan di atas, Dewan Pengawas:¹⁴⁴

- a) Mengikuti perkembangan penyelenggaraan Bank Tanah;
- b) Memberikan pendapat dan saran kepada Badan Pelaksana;
- c) Membuat laporan pengawasan kepada Komite mengenai kinerja Bank Tanah;
- d) Memberikan rekomendasi kepada Komite atas usulan Badan Pelaksana dalam hal kebijakan rencana kerja strategis jangka panjang, menengah, dan tahunan;
- e) Melaporkan harta kekayaan sebelum dan sesudah menjabat Dewan Pengawas; dan]
- f) Dapat melibatkan pihak independen.

Dewan Pengawas dapat didukung dengan organ-organ pendukung, seperti: Komite Audit; Komite Pemantau Risiko; dan/atau komite lain yang dibutuhkan.

Selain Komite dan Dewan Pengawas, terdapat juga Badan Pelaksana yang nantinya akan melaksanakan tugas dan wewenang dalam penyelenggaraan operasional kegiatan Bank Tanah secara profesional, dan yang bertugas untuk:¹⁴⁵

- a. Melaksanakan kegiatan operasional yang mandiri dalam pengelolaan aset, keuangan, dan kegiatan usaha;
- b. Mewujudkan peta tematik tanah dan kawasan yang menjadi potensi dan aset milik Bank Tanah;

¹⁴⁴ Lihat Pasal 20 “Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)”

¹⁴⁵ Lihat Pasal 28 ayat (2) “Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Tahun 279)”

- c. Menyelenggarakan manajemen kepegawaian termasuk pengangkatan, pemberhentian, hak dan kewajiban bagi pegawai;
- d. Menyelenggarakan tata kelola, manajemen risiko dan sistem pengendalian intern yang efektif;
- e. Menyusun RJP, RJM, dan RK dan Anggaran Tahunan Bank Tanah;
- f. Bertanggung jawab atas pengelolaan kekayaan dan pengembangan dari kegiatan operasional Bank Tanah yang dilaporkan secara berkala;
- g. Membuat rencana strategis kegiatan Bank Tanah;
- h. Melakukan penyusunan, peninjauan atau perubahan Rencana Induk;
- i. Membantu memberikan kemudahan berusaha/persetujuan dalam pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah;
- j. Melakukan pengadaan tanah baik secara langsung maupun melalui tahapan pengadaan tanah;
- k. Menentukan luasan reforma agraria dan kepentingan sosial;
- l. Menyediakan tanah untuk reforma agraria dan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- m. Melaksanakan kegiatan usaha Bank Tanah dalam bentuk:
 - 1. Pengalihan aset persediaan kepada pihak lain;
 - 2. Memberikan rekomendasi pembebanan hak tanggungan pada aset persediaan yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah;
 - 3. Memberikan rekomendasi perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah;

4. Kegiatan usaha lainnya terkait operasional Bank Tanah; dan
 5. Melakukan kegiatan investasi.
- n. Melaksanakan penyelenggaraan Bank Tanah dengan prinsip etika, bertanggung-jawab, berintegritas serta berkelanjutan;
 - o. Mewakili Bank Tanah di dalam dan di luar Pengadilan;
 - p. Melaksanakan rapat Badan Pelaksana dalam pengambilan keputusan; dan
 - q. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Komite dan/atau Dewan Pengawas.

Untuk menjalankan tugas tersebut, Badan Pelaksana memiliki wewenang untuk:¹⁴⁶

- a. Menetapkan peraturan manajemen kepegawaian dan organisasi;
- b. Menetapkan peraturan pengadaan barang dan jasa dalam rangka penyelenggaraan tugas Bank Tanah dengan memperhatikan prinsip transparansi, akuntabilitas, efisiensi, dan efektivitas;
- c. Menetapkan peraturan tata kelola usaha dari perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, pendistribusian tanah, dan kerja sama;
- d. Menetapkan peraturan besaran tarif pemanfaatan tanah dan bentuk kerja sama;
- e. Membentuk badan usaha atau badan hukum dalam mendukung penyelenggaraan Bank Tanah;

¹⁴⁶ Lihat Pasal 28 ayat (3) "Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)"

- f. Menetapkan peraturan sistem tata kelola keuangan dan pelaporan;
- g. Merumuskan dan menetapkan sistem akuntansi keuangan;
- h. Menetapkan peraturan yang terkait dengan kegiatan investasi;
- i. Menyusun rencana usulan pinjaman;
- j. Menetapkan mekanisme perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah yang dapat diberikan sekaligus sesuai dengan perjanjian kerja sama pemanfaatan tanah; dan
- k. Mengatur secara khusus tarif pemanfaatan dalam hal perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah.

Badan Pelaksana terdiri atas: **Kepala dan Deputi**.¹⁴⁷ Kepala Badan Pelaksana memiliki tugas dan wewenang:¹⁴⁸

- a. Sebagai pimpinan Badan Pelaksana dalam penyelenggaraan Bank Tanah;
- b. Mengusulkan pembagian tugas Deputi kepada Komite dengan pertimbangan Dewan Pengawas;
- c. Dalam keadaan tertentu dan mendesak, Kepala Badan Pelaksana dapat memiliki hak lebih mengambil keputusan untuk kepentingan Bank Tanah yang selanjutnya dilaporkan ke dalam rapat Badan Pelaksana;
- d. Menetapkan struktur organisasi yang berada di bawah Badan Pelaksana; dan

¹⁴⁷ Lihat Pasal 23 “Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan dan Struktur Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)”

¹⁴⁸ Lihat Pasal 31 ayat (1) “Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan dan Struktur Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)”

- e. Menetapkan Peraturan Kepala Badan Pelaksana termasuk kerangka acuan kerja.

Sedangkan, Deputi memiliki tugas dan wewenang untuk:¹⁴⁹

- a. Membantu Kepala Badan Pelaksana dalam penyelenggaraan kegiatan Bank Tanah;
- b. Melakukan kegiatan di bidang perencanaan, perolehan dan pengadaan tanah, pengelolaan dan pemanfaatan tanah, serta pengelolaan keuangan; dan
- c. Melaporkan kegiatan pelaksanaan tugas kepada Kepala Badan Pelaksana.

Untuk proses penyelenggaraan Badan Bank Tanah, harus diterapkan dengan tata kelola yang baik, secara konsisten dan berkelanjutan yang dimuat dalam Peraturan Kepala Badan Pelaksana, yang setidaknya-tidaknya memuat:¹⁵⁰

- a. Perencanaan;
- b. Perolehan dan pengadaan tanah;
- c. Pengelolaan aset;
- d. Pemanfaatan dan kerja sama;
- e. Penerapan manajemen risiko;
- f. Kepatuhan (*compliance*);
- g. Sumber daya manusia;
- h. Keuangan;
- i. Investasi;
- j. Pembentukan peraturan/keputusan;
- k. Sistem informasi;
- l. Audit; dan

¹⁴⁹ Lihat Pasal 32 “Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)”

¹⁵⁰ Lihat Pasal 38 “Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)”

m. Pengadaan barang dan jasa.

Terhadap penyelenggaraannya, Bank Tanah diberikan modal sebesar dua triliun lima ratus miliar rupiah yang penyetorannya dilakukan secara bertahap.¹⁵¹

Sebagai sebuah lembaga baru, Bank Tanah diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap masalah pertanahan yang ada di Indonesia. Bank Tanah, bagi negara, merupakan suatu organ untuk melengkapi kebijakan masalah pertanahan. Secara formal, Bank Tanah dapat dikenal sebagai Bank Tanah Indonesia atau *Indonesia Land Bank Authority*. Melalui Bank Tanah, akan diberikan Hak Pengelolaan (HPL), yang nantinya di atas HPL tersebut, dapat diberikan HGB, HGU dan Hak Pakai kepada pihak lain berdasarkan perjanjian (*based on agreement*).

Sehingga, untuk kepentingan umum, Bank Tanah mendapatkan mandat untuk mendukung ketersediaan tanah untuk berbagai pembangunan infrastruktur yang tersebar di seluruh pelosok wilayah Indonesia, mulai dari pembangunan jalan, bendungan, bandara, pelabuhan, infrastruktur minyak dan gas, rumah sakit, kantor pemerintahan, sekolah, hingga pasar maupun lapangan parkir. Melalui Bank Tanah juga, didukung jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan sosial, seperti untuk pendidikan, ibadah, olahraga, budaya, konservasi dan penghijauan. Dan khusus untuk reforma agraria, Bank Tanah juga diamanatkan oleh peraturan yang menaunginya untuk menjamin ketersediaan tanah untuk redistribusi tanah, yakni setidaknya 30% tanah negara.

¹⁵¹ Lihat Pasal 54 ayat (1) "Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279)"

Melalui Bank Tanah juga, diharapkan dapat mengatasi masalah harga tanah yang terlampau tinggi, ketersediaan tanah pemerintah yang terbatas, dan terjadinya *urban sprawling* yang berakibat pada tidak terkendalinya alih fungsi lahan dan perkembangan kota yang tidak efisien. Perolehan bank tanah nantinya didapat dari hasil penetapan pemerintah atau dari pihak lain.

Dan sampai saat ini, organ Bank Tanah sudah ditetapkan yang terdiri dari 3 orang Komite, yakni Menteri ATR/Kepala BPN; Menteri Keuangan; dan Menteri PUPR; satu orang Dewan Pengawas, yakni Direktur Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan; Kepala Badan Pelaksana dari Tenaga Ahli Menteri ATR/Kepala BPN Bidang Pengembangan Kewirausahaan Reforma Agraria; Deputi Bidang Manajemen Aset dan Pengadaan Tanah, serta Deputi Pengembangan Usaha dan Keuangan.

Diharapkan mereka yang memegang jabatan-jabatan tersebut dapat sedikit demi sedikit mengatasi problematika pertanahan yang ada di Indonesia, baik pengadaan tanah maupun perihal harga tanah yang mengalami pelonjakan yang tidak terkendali.

Daftar Pustaka

Buku

- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan ke-8*. Djambatan. Jakarta
- Parlindungan, A. P. 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Mandar Maju. Bandung
- , 1994. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*. Mandar Maju. Bandung
- , 1994. *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan Kedua*. Mandar Maju. Bandung
- , 1996. *Pandangan Kondisi Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Pertama*. Penerbit Alumni. Bandung
- Rachman, Noer Fauzi. 2012. *Land Reform Dari Masa Ke Masa*. Tanah Air Beta dan Konsorsium Pembaruan Agraria. Yogyakarta
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media Group. Jakarta
- Sihombing, B. F. 2005. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Toko Gunung Agung, Tbk. Jakarta
- Siregar, Tampil Anshari. 2011. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*. Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU. Medan

Sokanto, Soerjono dan Soleman B. Taneko. 1986. *Hukum Adat Indonesia, Cetakan Ketiga*. Rajawali Press. Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1996 tentang
Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria
dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak
Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara
Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia. Peraturan Menteri Negara
Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722)

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953)

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 79, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3708)

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)

Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 94 Tahun 2011 tentang Badan Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 144)

Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 127 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 94 Tahun 2011 tentang Badan Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 255)

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247)

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628)

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)