

# B u k u A j a r

# HUKUM

# PERTANAHAN



**Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.**

*Editor*

Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn  
Muhammad Yusrizal, S.H., M.Kn.



B u k u A j a r  
**HUKUM**  
**PERTANAHAN**

**Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.**

*Editor*

Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn  
Muhammad Yusrizal, S.H., M.Kn.

**HAK CIPTA DILINDUNGI UNDANG-UNDANG**

*Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik maupun mekanis, termasuk memfotocopy, merekam dan dengan sistem penyimpanan lainnya tanpa izin tertulis dari penulis.*

B u k u A j a r  
**HUKUM  
PERTANAHAN**

**Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.**

*Editor*

Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn  
Muhammad Yusrizal, S.H., M.Kn.



Judul

**Buku Ajar HUKUM PERTANAHAN**

Penulis

**Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.**

Editor

**Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn**

**Muhammad Yusrizal, S.H., M.Kn.**

Layouter

**Nurul Rahma Sagala**

Cetakan Pertama; Januari 2024

(xviii+239hlm); 15 x 23 cm

**ISBN : 978-623-408-569-3**

**E-ISBN : 978-623-408-570-9 (PDF)**

Penerbit



**Redaksi**

Jalan Kapten Muktar Basri No 3 Medan, 20238

Telepon, 061-6626296, Fax. 061-6638296

Email; [umsupress@umsu.ac.id](mailto:umsupress@umsu.ac.id)

Website; <http://umsupress.umsu.ac.id/>

Anggota IKAPI Sumut, No: 38/ Anggota Luar Biasa/SUT/2020

Anggota APPTI, Nomor: 005.053.1.09.2018

Anggota APPTIMA (Afiliasi Penerbit Perguruan Tinggi

Muhammadiyah Aisyiyah)

# DAFTAR ISI

DAFTAR ISI _____	v
PENGANTAR PENULIS _____	xi
PENGANTAR EDITOR _____	xiii
PENDAHULUAN _____	xv
<b>BAB I RUANG LINGKUP DAN PEMBAHASAN HUKUM PERTANAHAN _____</b>	<b>1</b>
A. Tujuan Pembelajaran _____	1
B. Materi Pembelajaran _____	1
1. Pengertian Agraria _____	1
2. Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan _	3
3. Ruang Lingkup dan Pembahasan Hukum Pertanahan _____	6
C. Ringkasan/Rangkuman _____	8
D. Evaluasi dan Latihan _____	9
<b>BAB II SUMBER HUKUM PERTANAHAN INDONESIA</b>	<b>13</b>
A. Tujuan Pembelajaran _____	13
B. Materi Pembelajaran _____	13
1. Sejarah Lahirnya UUPA _____	13
2. Norma Yuridis, Tujuan dan Prinsip UUPA	20
3. Sumber-Sumber Hukum Pertanahan _____	26
C. Ringkasan/Rangkuman _____	29
D. Evaluasi dan Latihan _____	30
<b>BAB III POKOK-POKOK PENGUASAAN HAK ATAS TANAH _____</b>	<b>33</b>
A. Tujuan Pembelajaran _____	33
B. Materi Pembelajaran _____	33
1. Hak Bangsa Atas Tanah _____	33

2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah_____	35
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah _____	39
4. Hak Perorangan dan Badan Hukum Atas Tanah	44
C. Ringkasan/Rangkuman _____	46
D. Evaluasi dan Latihan _____	47

#### BAB IV HAK-HAK ATAS TANAH SEBELUM BERLAKUNYA

UUPA_____	51
A. Tujuan Pembelajaran _____	51
B. Materi Pembelajaran _____	51
1. Pengertian Hak Atas Tanah_____	51
2. Subjek Pemegang Hak Atas Tanah_____	54
3. Hak atas Sebelum Berlakunya UUPA _____	57
C. Ringkasan/Rangkuman _____	62
D. Evaluasi dan Latihan _____	62

#### BAB V HAK-HAK ATAS TANAH PASCA-BERLAKUNYA

UUPA_____	67
A. Tujuan Pembelajaran _____	67
B. Materi Pembelajaran _____	67
1. Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA	67
2. Lahirnya Hak Atas Tanah Menurut UUPA_	102
3. Hak Atas Tanah Berdasarkan Sifatnya _____	104
C. Ringkasan/Rangkuman _____	106
D. Evaluasi dan Latihan _____	107

#### BAB VI PENDAFTARAN TANAH \_\_\_\_\_ 111

A. Tujuan Pembelajaran _____	111
B. Materi Pembelajaran _____	111
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah _____	111

2. Asas, Tujuan dan Sistem Pendaftaran Tanah	114
3. Objek dan Organ Pelaksana Pendaftaran Tanah	118
C. Ringkasan/Rangkuman	120
D. Evaluasi dan Latihan	121

## BAB VII KEGIATAN-KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH

	125
A. Tujuan Pembelajaran	125
B. Materi Pembelajaran	125
1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Sistematis dan Sporadis)	125
2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	126
3. Konversi Hak Atas Tanah	129
C. Ringkasan/Rangkuman	131
D. Evaluasi dan Latihan	131

## BAB VIII SERTIFIKAT ELEKTRONIK

A. Tujuan Pembelajaran	135
B. Materi Pembelajaran	135
1. Dasar Hukum dan Tujuan Sertifikat Elektronik	135
2. Migrasi Sertifikat Elektronik	138
3. Bentuk Sertifikat Elektronik	138
C. Ringkasan/Rangkuman	140
D. Evaluasi dan Latihan	141

## BAB IX HAK TANGGUNGAN (ELEKTRONIK)

A. Tujuan Pembelajaran	145
B. Materi Pembelajaran	145
1. Pengertian dan Dasar Hukum	145
2. Ketentuan-Ketentuan dan Tahapan Hak Tanggungan	147
3. Pendaftaran dan Penghapusan Hak Tanggungan	

Terintegrasi dengan Sistem Elektronik _____	156
C. Ringkasan/Rangkuman _____	164
D. Evaluasi dan Latihan _____	165
 BAB X REFORMA AGRARIA _____	169
A. Tujuan Pembelajaran _____	169
B. Materi Pembelajaran _____	169
1. Pengertian dan Dasar Hukum _____	169
2. Penataan Aset (Legalisasi Aset dan Redistribusi Tanah) _____	173
3. Penataan Akses (Pemberdayaan Ekonomi Subjek RA) _____	181
C. Ringkasan/Rangkuman _____	183
D. Evaluasi dan Latihan _____	185
 BAB XI BANK TANAH DAN PENGADAAN TANAH	189
A. Tujuan Pembelajaran _____	189
B. Materi Pembelajaran _____	189
1. Pengertian dan Dasar Hukum _____	189
2. Fungsi, Tugas dan Kewenangan _____	190
3. Struktur Kelembagaan Bank Tanah _____	196
C. Ringkasan/Rangkuman _____	204
D. Evaluasi dan Latihan _____	204
 BAB XII MAFIA TANAH DAN KASUS PERTANAHAN	209
A. Tujuan Pembelajaran _____	209
B. Materi Pembelajaran _____	209
1. Mafia Tanah _____	209
2. Klasifikasi dan Dimensi Hukum Kasus Pertanian. _____	211
3. Penanggulangan dan Penyelesaian _____	214
C. Ringkasan/Rangkuman _____	219

D.	Evaluasi dan Latihan _____	220
GLOSARIUM	_____	223
DAFTAR PUSTAKA	_____	225
INDEKS	_____	231
TENTANG PENULIS	_____	235
TENTANG EDITOR	_____	237
~SINOPSIS~	_____	239



## PENGANTAR PENULIS

Rasa syukur yang tiada henti dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, atas ridho-Nya buku ini dapat dirampungkan. Selawat beriring salam disampaikan ke hadirat junjungan Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa manusia ke alam yang terang dan lurus dalam bingkai nikmat Islam.

Hukum pertanahan pada dasarnya merupakan mata kuliah yang secara spesifik mempelajari tentang aspek-aspek hukum terhadap permukaan bumi yaitu tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria secara luas yaitu meliputi; Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARKA). Meskipun di beberapa kampus mata kuliah ini masih bernama hukum agraria, namun secara substansi pembelajarannya justru lebih cenderung relevan dengan penamaan hukum pertanahan. Sebab, ikhwal pembahasan pembelajaran mata kuliah dimaksud tidak terlepas dan kerap berkaitan dengan hukum dan hak-hak atas permukaan bumi yaitu tanah.

Buku ajar ini menjadi salah satu instrumen pembelajaran mata kuliah hukum pertanahan bagi mahasiswa di perguruan tinggi. Substansi buku ini mengarahkan dosen dan mahasiswa secara lebih spesifik untuk mempelajari tentang hukum hak-hak atas tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan aspek hukum tentang permukaan bumi (tanah).

Ulasan materi pembelajaran dalam buku ini telah disesuaikan dengan kebijakan dan regulasi terbaru di bidang hukum pertanahan pasca-diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja yang turut mengubah paradigma hukum pertanahan yang berlaku sebelumnya. Harapannya, buku ajar ini dapat memberikan asupan materi pembelajaran yang berbobot dan mampu memenuhi capaian pembelajaran mata kuliah (CPMK)

sesuai dengan Rencana Pembelajaran Semester (RPS) dan kurikulum yang telah ditentukan.

Terima kasih dan rasa cinta yang tulus terkhusus disampaikan kepada kedua orang tua yang telah membesarkan dan mendidik penulis hingga mampu menggapai capai-capaian yang dicitakan. Teristimewa untuk istri dan anak-anak tercinta yang senantiasa memberikan semangat bagi penulis dalam segala hal.

Kepada para editor yang juga merupakan rekan sejawat dan team teaching pada mata kuliah hukum pertanahan, yaitu; Abangda Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn., dan Abangda Muhammad Yusrizal, S.H., M.Kn diucapkan terima kasih yang tak terhingga atas saran dan koreksi yang diberikan dalam proses penyuntingan buku ini. Semoga dengan hadirnya buku ini dapat menjadi sumber ilmu dan juga menjadi ladang amal ibadah bagi para editor.

Terima kasih juga diucapkan kepada penerbit yang telah berkenan menerbitkan buku ini. Disadari bahwa buku ini masih jauh dari tingkat sempurna. Oleh karenanya, penulis sangat mengharapkan pendapat dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak guna penyempurnaan-nya di masa yang akan datang.

Medan, 3 Januari 2024

Penulis,

Rahmat Ramadhani, S.H., M.H

## **PENGANTAR EDITOR**

Buku ini merupakan buku ajar yang berupaya secara tegas memilah antara pokok kajian hukum agraria dengan hukum pertanahan. Substansi buku ini menuntun dosen dan mahasiswa untuk mempelajari hukum pertanahan sesuai dengan capaian pembelajaran mata kuliah dan sub-capaian pembelajaran mata kuliah berdasarkan rencana pembajaran semeseter yang gariskan sesuai kurikulum yang berlaku di perguruan tinggi.

Buku ini terdiri dari beberapa bab yang isi materinya berupaya mengenalkan dan mendekatkan pemahaman terhadap pebelajaran mata kuliah hukum pertanahan bagi dosen dan mahasiswa dengan pembahasan yang ringkas, simpel dan sederhana sehingga mudah difahami dan dimengerti.

Sebagai editor kami menilai buku ini penting untuk dimiliki dan dijadikan salah satu sumber literasi di perguruan tinggi dalam mengajarkan mata kuliah hukum hukum pertanahan kepada para mahasiswa. Akhir kata, kami sangat bangga dipercaya sebagai editor buku ini dan kami ucapkan selamat atas terbitnya buku ini.

Medan, 3 Januari 2024

Editor,

Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn

Muhammad Yusrizal, S.H., M.Kn

“Manusia tercipta dari tanah... Lahir, tumbuh dan berkembang di atas tanah, bahkan ketika mati akan kembali ke dalam tanah...  
Maka, janganlah menjadi manusia yang zalim terhadap tanah”

**(dhanilla, 24:01-03)**

# PENDAHULUAN

## A. Deskripsi Mata Kuliah

Hukum pertanahan pada dasarnya merupakan mata kuliah yang secara spesifik mempelajari tentang aspek-aspek hukum terhadap permukaan bumi yaitu tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria secara luas yaitu, meliputi; Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARKA). Ikhwal pembahasan pembelajaran mata kuliah ini tidak terlepas dan kerap berkaitan dengan hukum dan hak-hak atas permukaan bumi yaitu tanah.

Sasaran mata kuliah ini adalah meningkatnya pemahaman dan pengetahuan mahasiswa fakultas hukum terhadap hak-hak atas tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan aspek hukum tentang permukaan bumi (tanah). Substansi pembelajaran diarahkan dapat memberi asupan materi pembelajaran yang berbobot dan mampu memenuhi Capaian Pembelajaran Mata Kuliah (CPMK) sesuai dengan Rencana Pembelajaran Semester (RPS) dan kurikulum yang telah ditentukan. Harapannya, mampu melahirkan sarjana-sarjana hukum yang handal dan professional berdasarkan al-Islam dan Kemuhammadiyah.

Untuk mencapai tujuan dan isi materi pembelajaran pada mata kuliah ini digunakan strategi pembelajaran *Role Playing*, *Problem Solving*, Simulasi, dan sebagainya. Penilaian (evaluasi) pada mata kuliah ini mencakup tiga aspek, yaitu koognitif, afektif dan psikomotorik.

## B. Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

Pembelajaran mata kuliah hukum pertanahan, meliputi:

1. Ruang lingkup dan pembahasan hukum pertanahan.
2. Sumber hukum pertanahan Indonesia.

3. Pokok-pokok penguasaan hak atas tanah.
4. Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA.
5. Hak-hak atas tanah pasca-berlakunya UUPA.
6. Pendaftaran Tanah.
7. Kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah.
8. Sertifikat elektronik
9. Hak tanggungan (elektronik).
- 10.Reforma Agraria.
- 11.Bank Tanah dan Pengadaan Tanah
- 12.Kasus Pertanahan.

### **C. Subcapaian Pembelajaran Mata Kuliah**

Setelah mempelajari mata kuliah ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

1. Pengertian agraria, hukum agraria dan hukum pertanahan serta ruang lingkup dan pembahasan hukum pertanahan.
2. Sejarah lahirnya UUPA, norma yuridis, tujuan dan prinsip UUPA serta sumber-sumber hukum pertanahan.
3. Hak bangsa, hak menguasai negara, hak ulayat masyarakat hukum adat, hak perorangan dan badan hukum atas tanah.
4. Pengertian hak atas tanah, subjek pemegang hak atas tanah dan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA.
5. Macam-macam hak atas tanah menurut UUPA, lahirnya hak atas tanah menurut UUPA, hak atas tanah berdasarkan sifatnya.
6. Pengertian, dasar hukum, asas, tujuan, sistem dan organ pendaftaran tanah.
7. Pendaftaran tanah pertama kali (sistematis dan sporadis), pemeliharaan data pendaftaran tanah dan konversi hak atas tanah.

8. Dasar hukum dan tujuan sertifikat elektronik, Migrasi Sertifikat Elektronik dan bentuk sertifikat elektronik.
9. Pengertian, dasar hukum dan ketentuan-ketentuan hak tanggungan terintegrasi dengan sistem elektronik.
10. Pengertian dan Dasar Hukum reforma agraria, penataan aset meliputi legalisasi aset dan redistribusi tanah serta penataan akses dalam bentuk pemberdayaan sumber reforma agraria.
11. Pengertian dan dasar hukum, fungsi, tugas dan kewenangan serta struktur dan kelembagaan bank tanah dalam kaitan pengadaan tanah.
12. Klasifikasi kasus pertanahan, dimenasi hukum kasus pertanahan dan penanggulangan serta penyelesaian kasus pertanahan.



# **BAB I**

## **RUANG LINGKUP DAN PEMBAHASAN HUKUM PERTANAHAN**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian agraria
- b. Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan
- c. Ruang Lingkup dan Pembahasan Hukum Pertanahan

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Pengertian Agraria**

Pengertian agraria dapat ditinjau dari berbagai perspektif, antara lain:

- a. Dari segi bahasa, istilah agraria dimaknai sebagai tanah pertanian. Agraria dalam bahasa Belanda disebut dengan *akker*, bahasa Yunani disebut dengan *agros*, dalam bahasa Latin disebut dengan istilah *agger*, sedangkan istilah agraria dalam Bahasa Inggris disebut *agrarian* (Santoso 2012:1).
- b. Berdasarkan terjemahan Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria adalah urusan pertanian/tanah pertanian, urusan pemilikan tanah (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994:5).
- c. Berdasarkan defisional yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan

Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA), istilah agraria meliputi Bumi, Air, Kekayaan Alam, Ruang Angkasa (BARKA) (Harsono, 2008:4-7). Artinya, agraria tidak hanya diartikan tentang tanah saja, tetapi lebih luas dari itu yaitu BARKA.

Pengertian agraria juga dapat ditinjau dari berbagai pendapat para pakar yaitu, diantaranya:

- a. Andi Hamzah, Subekti dan R. Thitrosoedibio mengartikan agraria sebagai suatu masalah atau urusan tanah dan semua (segala sesuatu) yang ada di dalam dan di atasnya (Santoso 2012:1).
- b. Boedi Harsono membedakan istilah agraria ke dalam tiga perspektif, yakni:
  - 1) Dalam arti umum, yaitu; tanah, ladang, atau apa-apa yang berhubungan dengan masalah tanah-tanah pertanian.
  - 2) Dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebutan agraria dipakai dalam kebijakan pemerintah terhadap tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian.
  - 3) Dalam arti UUPA memiliki makna yang sangat luas, meliputi; Bumi, Air, Kekayaan Alam, Ruang Angkasa. (Harsono, 2008:4-7)
- c. AP. Parlindungan membedakan pengertian agraria menjadi dua hal yaitu:
  - 1) Dalam arti sempit; bahwa agraria berwujud sebagai hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja.
  - 2) Dalam arti luas; agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. (Parlindungan, 1991:36).

- d. Ari S. Hutagalung mengungkapkan agraria difahami tidak hanya sebagai hal-hal yang berkaitan dengan tanah saja melainkan segala sesuatu yang ada di atas bumi dan air (ruang angkasa) yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lainnya (Hutagalung, 2010:33).

## **2. Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan**

Beberapa pendapat para pakar tentang hukum agraria, yaitu diantaranya:

- a. Yan Pramadya Puspa, hukum agraria (dalam bahasa Belanda disebut *agrarisch recht*, dalam Inggris disebut *agrarian law*) adalah ketentuan-ketentuan keseluruhan dari hukum perdata, hukum tata negara, dan hukum administrasi negara (tata usaha negara) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang (termasuk badan hukum) dengan bumi, air dan ruang angkasa di seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenangnyanya (Puspa, 1977:440).
- b. Soedikno Mertokusumo, hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria (Santoso, 2012:5).
- c. Bachsan Mustofa kaidah hukum agraria ada dua yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum agraria tertulis berbentuk peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh negara, dan kaidah hukum tidak tertulis yaitu hukum agraria dalam bentuk hukum adat yang dibuat oleh masyarakat serta hidup,

tumbuh dan berkembang sekaligus berlaku dan dipertahankan oleh masyarakat yang bersangkutan (Santoso, 2012:5).

- d. Boedi Harsono berpendapat bahwa hukum agraria tidak hanya terbatas pada satu perangkat hukum saja, melainkan satu kelompok hukum yang terdiri dari berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk dalam pengertian agraria yaitu bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (Harsono, 2008:8).

Secara ringkas, hukum agraria adalah kumpulan/himpunan petunjuk-petunjuk/kaedah berupa perintah dan larangan tertulis maupun tidak tertulis mengatur tata tertib hubungan dengan BARKA (Bumi, Air, dan Ruang Angkasa serta Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya). Dengan arti kata lain, bahwa objek kajian hukum agraria tidak hanya membahas tentang bumi dalam arti sempit yaitu tanah, akan tetapi membahas juga tentang pengairan, perikanan, kehutanan, serta penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (Santoso, 2012:6).

Meskipun hukum agraria diartikan sebagai suatu perangkat hukum yang mengatur hubungan orang (manusia/badan hukum) dengan bumi secara luas (BARKA), namun penerapan UUPA sebagai peraturan pokok keagrariaan di Indonesia sejauh ini masih sebatas pengaturan hubungan hukum antara orang (manusia/badan hukum) dengan tanah dalam arti permukaan bumi saja (agraria dalam arti sempit).

Tidak heran jika kemudian kajian yang bertemakan hukum agraria lebih didominasi oleh pembahasan-pembahasan tentang hukum pertanahan saja. Hukum pertanahan dimaksud bukanlah mengatur tentang tanah dalam segala aspek, melainkan hanya mengatur tanah dalam aspek yuridis yang berisikan ketentuan-ketentuan hukum tentang hak-hak penguasaan atas tanah (Harsono, 2008:17).

Dengan kata lain, hukum pertanahan sama halnya dengan hukum tanah. Efendi Perangin berpendapat bahwa yang dimaksud dengan hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak penguasaan atas tanah, yang merupakan lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkrit (Santoso, 2012:6).

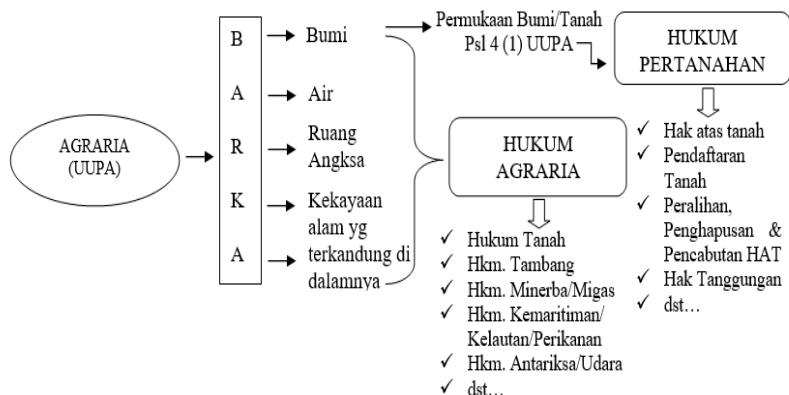
Pendapat yang sama juga dituliskan oleh Arba mendefinisikan hukum pertanahan sebagai keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis (bersumber pada UUPA) maupun tidak tertulis (bersumber pada Hukum Adat), yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkrit, beraspek privat dan publik, yang disusun secara sistematis, sehingga menjadi satu kesatuan sistem (Arba, 2015:12).

Lebih lanjut, Arba menguraikan objek hukum pertanahan berupa hak penguasaan atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, meliputi; *Pertama*, Hak penguasaan yang belum dihubungkan dengan tanah dan orang/badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang hak. *Kedua*, Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang

konkrit, yang sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang/badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya (Arba, 2015:13).

### 3. Ruang Lingkup dan Pembahasan Hukum Pertanahan

Ruang lingkup kajian dan pembahasan hukum pertanahan pada dasarnya merupakan sub-ruang lingkup kajian dan pembahasan hukum agraria, seperti tergambar di bawah ini: (Ramadhani, 2022:8)



Gambar 1.1 Lingkup Kajian Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan

Berdasarkan gambar di atas, dapat dipahami bahwa ruang lingkup pembahasan hukum pertanahan merupakan sub-kajian hukum agraria yaitu seputar permukaan bumi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Dari sini dapat dimengerti pula bahwa hukum pertanahan merupakan hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang (manusia/badan hukum) dengan permukaan bumi yaitu tanah (Pasal 4 ayat (1) UUPA), meliputi; hukum tentang hak atas tanah, hukum

pendaftaran tanah, hukum peralihan, penghapusan dan pencabutan hak atas tanah, hukum hak tanggungan atas tanah dan lain sebagainya (Ramadhani, 2022:9).

Berbeda dengan hukum agraria yang cakupannya lebih luas untuk mengatur hubungan orang (manusia/badan hukum) dengan unsur agraria sebagaimana dimaksud oleh UUPA meliputi; hukum yang berkaitan dengan bumi baik permukaan bumi yaitu tanah seperti hukum pertanahan/hukum tanah, tubuh bumi seperti hukum pertambangan, perut bumi seperti hukum mineral dan batu bara (minerba) ataupun hukum minyak dan gas (migas). Begitupula dengan hukum air seperti hukum kelautan, kemaritiman ataupun hukum perikanan, hukum ruang angkasa seperti hukum antariksa, hukum udara. Termasuk pula yang menjadi lingkup kajian hukum agraria adalah hukum yang mengatur perihal kekayaan alam yang terkandung didalamnya (Ramadhani, 2022:9).

Sedangkan keberlakuan hukum pertanahan adalah meliputi hukum atas permukaan bumi (tanah) berbagai aspek bidang hukum, yaitu;

- a. Hukum perdata pertanahan, merupakan keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang dipelakukannya perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya). Contohnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, hak atas tanah sebagai jaminan hutang (hak tanggungan), pewarisan.
- b. Hukum administrasi pertanahan (administratif), adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang

memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktik hukum negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul. Contohnya pendaftaran tanah, pengadaan tanah, pencabutan hak atas tanah. (Harsono, 2008:7)

- c. Hukum pidana pertanahan, adalah suatu perbuatan melawan hukum dan/atau kejahatan terhadap macam-macam hak atas tanah sebagaimana diatur oleh UUPA yang mengakibatkan munculnya kasus pertanahan baik sengketa, konflik dan perkara pertanahan (Ramadhani, 2016:195).

Hukum pidana pertanahan erat kajiannya tentang kejahatan terhadap tanah sebagai suatu perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum dan disertai dengan ancaman (sanksi) berupa pidana tertentu bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut baik yang terjadi pada pra-prolehan, saat perolehan maupun pasca-perolehan hak atas tanah. (Mudjiyono & Kusuma, 2014:3)

### **C. Ringkasan/Rangkuman**

1. Agraria difahami tidak hanya sebagai hal-hal yang berkaitan dengan tanah saja melainkan segala sesuatu yang ada di atas bumi dan air (ruang angkasa) yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburuan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lainnya.
2. Hukum agraria adalah kumpulan/himpunan petunjuk-petunjuk/kaedah berupa perintah dan larangan tertulis maupun tidak tertulis mengatur tata

tertib hubungan dengan BARKA (Bumi, Air, dan Ruang Angkasa serta Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya). Hukum Pertanahan merupakan hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang (manusia/badan hukum) dengan permukaan bumi atau tanah.

3. Ruang lingkup pembahasan hukum pertanahan meliputi Hukum Perdata Pertanahan, Hukum Administrasi Pertanahan dan Hukum Pidana Pertanahan.

#### **D. Evaluasi dan Latihan**

##### **1. Evaluasi**

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Jelaskan pengertian agraria dalam konteks BARKA?
- b. Uraikan apa saja yang menjadi aspek hukum BARKA?
- c. Jelaskan aspek-aspek hukum pertanahan dalam lingkup Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana berikut contohnya masing-masing?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

##### **2. Latihan:**

Bandungkan antara hukum pertanahan Indonesia dengan Malaysia, Singapura dan Thailand. Susun perbandingan tersebut minimal tentang hak atas tanah,

sistem pendaftaran tanah pajak-pajak yang dikenakan oleh masing-masing negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki negara.

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

## **BAB II**

# **SUMBER HUKUM PERTANAHAN INDONESIA**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Sejarah Lahirnya UUPA
- b. Norma Yuridis, Tujuan dan Prinsip UUPA
- c. Sumber-Sumber Hukum Pertanahan

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Sejarah Lahirnya UUPA**

Hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia sebelum lahirnya UUPA adalah hukum Kolonial Belanda yang menimbulkan implikasi dualisme hukum, yaitu: hukum pertanahan menurut hukum barat (berdasarkan KUH-Perdata dan *Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55*) dan hukum pertanahan menurut hukum adat sebagai hasil dari perlawanan yang dilakukan oleh orang-orang pribumi maupun orang-orang asing yang bersimpati terhadap rakyat Indonesia pada masa itu.

Sejarah lahirnya UUPA banyak dikisahkan dalam beberapa literatur. Upaya pemerintah Indonesia untuk menyusun UUPA telah berlangsung 12 tahun lamanya, dimulai pada tahun 1948 dengan beberapa kali mengalami pergantian kepanitiaan yang ditetapkan oleh

pemerintah Indonesia. Urip Santoso menuliskan sedikitnya ada lima panitia/rancangan dalam upaya penyusunan UUPA mulai dari Panitia Agraria Yogya, Panitia Agraria Jakarta, Panitia Soewahjo, Rancangan Soenarjo sampai Rancangan Sadjarwo dan kemudian UUPA disahkan. Adapun rangkuman sejarah pembentukan UUPA yang dituliskan oleh Urip Santoso adalah sebagai berikut (Santoso, 2012:42-45):

1. Panitia Agraria Yogya; Panitia ini dibentuk dengan Penetapan Presiden Nomor 16 Tahun 1948 tanggal 21 Mei 1948 berkedudukan di Yogyakarta diketuai oleh Sarimin Reksodiharjo, Kepala Bagian Agraria Kementerian Dalam Negeri. Panitia ini mengusulkan tentang asas-asas yang akan menjadi dasar-dasar hukum agraria yang baru, yaitu:
  - a. Meniadakan asas domein (*domein verklaring* adalah pernyataan kepemilikan) dan pengakuan hak ulayat.
  - b. Mengadakan peraturan yang memungkinkan adanya hak perseorangan yang kuat, yaitu Hak Milik yang dapat dibebani Hak Tanggungan.
  - c. Mengadakan penyelidikan terlebih dahulu terhadap negara-negara lain, terutama negara-negara tetangga, sebelum apakah orang-orang asing dapat pula mempunyai Hak Milik atas tanah.
  - d. Mengadakan penetapan luas minimum tanah agar para petani kecil dapat hidup layak dan untuk Pulau Jawa diusulkan 2 hektar.

- e. Mengadakan penetapan luas maksimum pemilikan tanah dengan tidak memandang macam tanahnya dan untuk Pulau Jawa diusulkan 10 hektar, sedangkan di luar Pulau Jawa masih diperlukan penyelidikan lebih lanjut.
  - f. Mengajukan menerima skema hak-hak atas tanah yang diusulkan oleh Panitia Agraria Yogya.
  - g. Mengadakan pendaftaran tanah Hak Milik dan hak-hak menumpang yang penting.
2. Panitia Agraria Jakarta; Setelah Panitia Agraria Yogya dibubarkan dengan Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1951 tanggal 19 Maret 1951, dan Keputusan Presiden tersebut sekaligus menunjuk Panitia Agraria Jakarta yang berkedudukan di Jakarta, diketuai oleh Singgih Praptodiharjo, Wakil Kepala Bagian Agraria Kementerian Dalam Negeri. Panitia ini mengemukakan usulan mengenai tanah untuk pertanian rakyat (kecil), yaitu:
- a. Mengadakan batas minimum pemilikan tanah, yaitu 2 hektar dengan mengadakan peninjauan lebih lanjut sehubungan dengan berlakunya Hukum Adat dan Hukum Waris.
  - b. Mengadakan ketentuan batas maksimum pemilikan tanah, yaitu 25 hektar untuk satu keluarga.
  - c. Pertanian rakyat hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan tidak dibedakan antara warga negara asli dan bukan asli. Badan hukum tidak dapat mengerjakan tanah rakyat.

- d. Bangunan hukum untuk pertanian rakyat ialah Hak Milik, Hak Usaha, Hak Sewa dan Hak Pakai.
  - e. Pengaturan Hak Ulayat sesuai dengan pokok-pokok dasar negara dengan suatu undang-undang.
3. Panitia Soewahjo; Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1956 tanggal 14 Januari 1956 dibentuklah Panitia Negara Urusan Agraria yang berkedudukan di Jakarta dan diketuai Soewahjo Soemodilogo, Sekretaris Jendral Kementerian Agraria. Panitia ini menghasilkan naskah Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 1 Januari 1957 yang berisi:
- a. Dihapuskannya asas domein dan diakuinya hak ulayat, yang harus ditundukkan pada kepentingan umum (negara).
  - b. Asas domein diganti dengan hak kekuasaan negara atas dasar ketentuan Pasal 38 ayat (3) UUDS 1950.
  - c. Dualisme hukum agraria dihapuskan. Secara sadar diadakan kesatuan hukum yang akan memuat lembaga-lembaga dan unsur-unsur yang baik, baik yang terdapat dalam hukum adat maupun hukum barat.
  - d. Hak-hak atas tanah: Hak Milik sebagai hak yang terkuat yang berfungsi sosial kemudian ada hak usaha, hak bangunan, dan hak pakai.
  - e. Hak Milik hanya boleh dipunyai oleh orang-orang warga negara Indonesia tidak diadakan perbedaan antara warga negara asli dan tidak asli.

- Badan-badan hukum pada dasarnya tidak mempunyai hak milik atas tanah.
- f. Perlu diadakan penetapan batas maksimum dan minimum luas tanah yang boleh menjadi milik seseorang atau badan hukum.
  - g. Tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri oleh pemiliknya.
  - h. Perlu diadakan pendaftaran tanah dan rencana penggunaan tanah.
4. Rancangan Soenarjo; Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1958 tanggal 6 Mei 1958 Panitia Negara Urusan Agraria (Panitia Soewahjo) dibubarkan. Setelah dilakukan beberapa perubahan mengenai sistematika dan perumusan beberapa pasalnya, maka rancangan undang-undang yang disusun Panitia Soewahjo oleh Menteri Agraria Soenarjo diajukan kepada Dewan Menteri pada tanggal 14 Maret 1958. Dewan Menteri dalam sidangnya tanggal 1 April 1958 dapat menyetujui rancangan Soenarjo dan diajukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) melalui amanat Presiden Soekarno tanggal 24 April 1958. Dalam membahas Rancangan Soenarjo, DPR mengharap perlu untuk mengumpulkan bahan-bahan yang lebih lengkap. Selanjutnya Panitia Permusyawaratan DPR membentuk sebuah Panitia *Ad Hoc* dengan tugas:
- a. Membahas Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria secara teknis yuridis.
  - b. Mempelajari bahan-bahan yang bersangkutan dengan Rancangan Undang-Undang Pokok

Agraria tersebut yang sudah ada dan mengumpulkan bahan-bahan baru.

- c. Menyampaikan laporan tentang pelaksanaan tugasnya serta usul-usul yang dipandang perlu mengenai Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria kepada Panitia Permusyawaratan DPR.
5. Rancangan Sadjarwo; Berdasarkan Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959 negara Indonesia kembali kepada konstitusi UUD 1945. Berhubung Rancangan Soenarjo yang telah diajukan kepada DPR beberapa waktu lalu disusun berdasarkan UUDS 1950, maka dengan Surat Presiden tanggal 23 Maret 1960 rancangan tersebut ditarik kembali dan disesuaikan dengan UUD 1945.

Setelah rancangan disesuaikan dengan UUD 1945 dan disempurnakan dengan bahan-bahan dari berbagai pihak, maka Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria yang baru kemudian diajukan oleh Menteri Agraria Sadjarwo kepada kabinet. Rancangan Sadjarwo ini disetujui oleh kabinet inti dalam sidangnya 1 Agustus 1960. Kemudian dengan amanat Presiden Soekarno tanggal 1 Agustus 1960 Nomor 2584/HK/60, rancangan tersebut diajukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong (DPRGR).

Dalam sidang pleno sebanyak 3 kali, yaitu tanggal 12, 13 dan 14 September 1960 diadakan pemeriksaan pendahuluan. Kemudian dengan suara bulat DPRGR menerima baik Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria. Pada hari sabtu tanggal 24 September 1960 Rancangan tersebut disahkan oleh Presiden menjadi

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, yang menurut diktum kelimanya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Akibat hukum dari pemberlakuan UUPA adalah dicabutnya beberapa aturan sebagaimana tertulis dalam diktum memutuskan UUPA “dengan mencabut” peraturan-peraturan, yaitu:

- a. Peraturan yang termaktub dalam “*Agrarische Wet*” (S. 1870-55) sebagaimana yang termuat dalam Pasal 51 “*Wet op de staatsinrichting van Nederlands Indie*” (S. 1925-447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lain dari pasal itu.
- b. Peraturan yang termaktub dalam:
  - a) “*Domeinverklaring*” tersebut dalam Pasal 1 “*Agrarische Besluit*” (S. 1870-118);
  - b) “*Algemene Domeinverklaring*” tersebut dalam S. 1875-119 1 a;
  - c) “*Domeinverklaring* untuk Sumatera” tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1874-94f;
  - d) “*Domeinverklaring* untuk keresidenan Manado” tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1877-55;
  - e) “*Domeinverklaring* untuk residentie Zuider en Oosteraf-deling van Borneo” tersebut dalam pasal 1 dari S. 1888-58.
  - f) *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 29 (S. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya.

- c. Peraturan yang termaktub dalam Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypoteek* yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA.

## **2. Norma Yuridis, Tujuan dan Prinsip UUPA**

Substansi UUPA bermuatan norma kewenangan (*bevoegdheidsnorm*) yang telah diatribusikan kepada negara sebagai subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap sumber daya alam (bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya) (Santoso, 2012:143).

Norma kewenangan ini pula yang kemudian memposisikan UUPA sebagai regulasi fundamen dalam hukum agraria di Indonesia dalam arti luas yaitu meliputi pengaturan-pengaturan hukum tentang BARKA.

Muhammad Ilham Arisaputra menuliskan bahwa dari 67 pasal yang terdapat dalam UUPA, 53 pasal diantaranya mengatur tentang pertanahan, sedangkan bidang lainnya (yang berkaitan dengan unsur BARKA) hanya disinggung sebanyak 1 atau 2 pasal saja (Arisaputra, 2015:2). Itu artinya secara substansi norma yuridis yang terkandung UUPA didominasi dan merupakan sumber hukum pertanahan di Indonesia, sehingga tidaklah keliru jika kemudian dalam implementasinya UUPA hanya sebatas regulasi yang mengatur tentang pokok-pokok hukum pertanahan.

Penjelasan Umum angka 1 UUPA menegaskan tujuan UUPA, yaitu;

1. “Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.”

UUPA mengedepankan kepentingan nasional dan negara yang disandingkan dengan kentalnya penghargaan UUPA terhadap keberadaan Hak Ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat Hukum Adat yang dipegang teguh oleh leluhur rakyat Indonesia secara turun-temurun sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara (Wargakusumah, dkk., 2001:36).

Secara materil tujuan pemberlakuan UUPA adalah merupakan kebalikan dari ciri hukum agraria kolonial, yaitu hukum agraria yang disusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan (Hindia-Belanda) yang ditujukan untuk kepentingan keuntungan, kesejahteraan dan kemakmuran bari pemerintah Hindia-Belanda, orang-orang Belanda dan Eropa lainnya. (Santoso, 2012:52)

2. “Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan”.

Pemberlakuan UUPA mencabut dualisme hukum yaitu *agrarische wet* (Stb. 1870-55), *Koninklijk Besluit* (Stb. 1872-117) dan Buku Ke II KUH-Perdata sepanjang menyangkut tanah (diktum memutuskan UUPA) dan menjadikan hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum agraria nasional sebagai bentuk kesatuan hukum

dan penterjemahan penyederhanaan hukum agraria sehingga kemudian hukum agraria nasional dapat lebih mudah dipahami oleh masyarakat (Pasal 5 UUPA). (Santoso, 2012:52)

3. “Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.”

Diberlakukannya UUPA sebagai hukum pertanahan Indonesia selanjutnya bertujuan untuk menyusun peraturan pelaksana UUPA guna terlaksananya pendaftaran tanah di seluruh wilayah NKRI dengan harapan tertatanya administrasi pertanahan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah sekaligus sebagai alat bukti bagi pihak-pihak berkepentingan untuk dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunyainya.

Terdapat beberapa prinsip dalam pelaksanaan hukum pertanahan yang dikandung oleh UUPA, yaitu:

1. Prinsip kebangsaan, diatur dalam Pasal 1 ayat (1), (2) dan ayat (3) UUPA, menegaskan bahwa:
  - (1)Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
  - (2)Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
2. Prinsip Hak Menguasai Negara (HMN), diatur dalam Pasal 2 UUPA, menuliskan:
- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam

masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.
3. Prinsip pengakuan hak ulayat, diatur dalam Pasal 3 UUPA, menegaskan bahwa: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.
4. Prinsip fungsi sosial hak atas tanah, disebutkan dalam Pasal 6 UUPA; “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”. Fungsi sosial mengedepankan kepentingan masyarakat dan negara di atas kepentingan pribadi. Maksudnya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan

kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

5. Prinsip hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai Hubungan dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa, disebutkan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.”
6. Prinsip persamaan antara laki-laki dan wanita, dituliskan dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA, menyatakan: “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”
7. Prinsip *landreform*, diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA, yaitu; “Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”.
8. Prinsip tata guna tanah, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA, yang menegaskan bahwa: Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan

(2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:

- a. untuk keperluan negara;
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

### **3. Sumber-Sumber Hukum Pertanahan**

Sumber hukum pertanahan Indonesia terdiri dari sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat. Peraturan perundang-undangan dimaksud terdiri dari:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diatur pada BAB XIV UUD 1945 tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial, teradapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang menegaskan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung

didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan rumusan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagaimana diuraikan di atas dapat difahami, antara lain: (Harsono, 2008:7)

- 1) Bahwa pokok-pokok kemakmuran yang dikelola adalah bersumber dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dengan arti kata lain sumber kemakmuran adalah bersumber pada nilai ekonomis yang diperoleh dari hasil bumi, air maupun kekayaan alam di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Bahwa pengelolaan atas sumber kemakmuran yang bersumber dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah dengan cara dikuasai oleh negara.
- 3) Bahwa tujuan pengelolaan secara dikuasai negara adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat sesuai dengan judul BAB XIV UUD 1945 tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara kontekstual, UUPA memiliki hubungan khusus terhadap Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yakni:

- 1) UUPA merupakan pengejawantahan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Dalam konsiderans “Mengingat” jo. Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Pasal 33 UUD 1945 merupakan landasan konstitusional dalam pembentukan UUPA. Oleh karenanya, sesuai dengan kata sifatnya sebagai Undang-Undang Pokok

maka UUPA harus menjadi sumber hukum materil dalam pembinaan hukum agraria nasional.

- 2) Dalam penjelasan umum UUPA angka 1, merumuskan bahwa hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa yaitu Pancasila serta secara khusus merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 UUD 1945 dan Garis-Garis Besar Haluan Negara/GBHN.
  - 3) Juga dirumuskan dalam penjelasan angka 1 tersebut, bahwa salah satu dari tiga tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan menjadi alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan negara (Wargakusumah, 2001:8-10).
- b. Peraturan Pelaksana UUPA dan Peraturan Lama.
- Sumber hukum pertanahan berikutnya adalah peraturan pelaksana UUPA yang lebih bersifat teknis dalam pelaksanaan hukum pertanahan di Indonesia. Peraturan pelaksanaan UUPA dimaksud dijadikan sebagai sebuah *rule of game* dalam upaya negara mengemban amanah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan UUPA untuk menjadikan tanah sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Di samping itu peraturan lama sebelum berlakunya UUPA juga masih digunakan sebagai sumber hukum pertanahan di Indonesia, dengan syarat tertentu berdasarkan peraturan/pasal peralihan yang dinyatakan masih berlaku.

### C. Ringkasan/Rangkuman

1. Sejarah lahirnya UUPA berlangsung 12 tahun lamanya, dimulai pada tahun 1948 dengan beberapa kali mengalami pergantian kepanitiaan yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia, yaitu sedikitnya ada lima panitia/rancangan dalam upaya penyusunan UUPA mulai dari Panitia Agraria Yogya, Panitia Agraria Jakarta, Panitia Soewahjo, Rancangan Soenarjo sampai Rancangan Sadjarwo dan kemudian UUPA disahkan.
2. Norma yuridis yang dikandung dalam UUPA adalah berupa norma kewenangan yang diberikan kepada negara sebagai subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap sumber daya BARKA. Tujuan UUPA ada 3 sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Umum angka 1 UUPA. Terdapat 8 prinsip yang dikandung dalam UUPA, yaitu: Prinsip kebangsaan, Prinsip HMN, Prinsip fungsi sosial hak atas tanah, Prinsip hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai Hubungan dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa, Prinsip persamaan antara laki-laki dan wanita, Prinsip *landreform* dan Prinsip tata guna tanah.
3. Sumber hukum pertanahan Indonesia terdiri dari sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, UUPA, Peraturan Pelaksana UUPA dan Peraturan Lama) dan sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat.

## **D. Evaluasi dan Latihan**

### **1. Evaluasi**

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Jelaskan apa yang melatarbelakangi pembentukan UUPA dan uraikan secara singkat tujuan UUPA?
- b. UUPA memuat norma yang memberikan kewenangan kepada negara untuk melakukan perbuatan hukum terhadap permukaan bumi (tanah) di Indonesia untuk dijadikan sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Jelaskan maksud pernyataan tersebut?
- c. Jelaskan mengapa Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi salah satu sumber hukum pertanahan?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

### **2. Latihan**

Buatlah resume singkat dari sejarah 12 tahun pembentukan UUPA, mulai dari Panitia Agraria Yogya sampai dengan UUPA disahkan berikut rumusan yang dihasilkan dari masing-masing panitia.

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

# **BAB III**

## **POKOK-POKOK PENGUASAAN**

### **HAK ATAS TANAH**

#### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Hak Bangsa Atas Tanah
- b. Hak Menguasai Negara Atas Tanah
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah
- d. Hak Perorangan dan Badan Hukum Atas Tanah

#### **B. Materi Pembelajaran**

##### **1. Hak Bangsa Atas Tanah**

Pembahasan tentang pokok penguasaan hak atas tanah berlevansi dengan hak-hak umum yang ada kaitannya dengan kelembagaan Negara Indonesia sebagai sebuah perkumpulan masyarakat yang mempunyai tujuan yang sama yaitu “Bangsa Indonesia” (Supriadi, 2015:56).

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) ayat (3) UUPA.

Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam

wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1 ayat (1) UUPA. Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA.

Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah bersifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan berlangsung tiada putus untuk selamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada suatu kekuasaan yang akan dapat memutuskannya atau meniadakan hubungan tersebut sebagaimana dituliskan pada Pasal 1 ayat (3) UUPA.

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak yang penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak-hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apa pun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah. Tanah bersama dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA dinyatakan sebagai kekayaan nasional menunjukkan adanya unsur keperdataan, yaitu hubungan kepunyaan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersama tersebut.

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah bersama

tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum di bidang hukum perdata. Meskipun demikian bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa Indonesia dalam hukum tanah nasional adalah hak kepunyaan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan hak milik oleh warga negara secara individual (Harsono, 2008:7).

## **2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah**

Hak Menguasai Negara atas tanah (HMN) pada prinsipnya merupakan perwujudan mandat dari hak bangsa atas tanah bersifat publik yang memberikan tugas dan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu; “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Oloan Sitorus dan Nomadyawati berpendapat bahwa HMN merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan pemimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional yang sifatnya merupakan pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa sehingga kewenangan tersebut semata-mata hanya bersifat publik (Sitorus & Nomadyawati, 1994:7).

Kewenangan HMN berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf a s.d c UUPA adalah:

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Urip santoso menguraikan isi wewenang HMN dalam pasal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan pembentukan, peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, termasuk dalam wewenang ini adalah:
  - 1) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang).
  - 2) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
  - 3) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:
- 1) Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA).
  - 2) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:
- 1) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).
  - 2) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
  - 3) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan. (Santoso, 2012:79-80)

Tujuan hak menguasai negara atas tanah dituliskan pada Pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu: “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan

dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”.

Artinya HMN ditujukan menjadikan tanah sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Subjek HMN adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Sedangkan objek HMN adalah semua tanah dalam wilayah NKRI, baik tanah-tanah yang belum dilekati hak maupun tanah yang sudah dilekati hak dengan hak-hak perorangan, tanah-tanah yang dikuasai oleh negara yang disebut tanah negara (Pasal 28, 37, 41, 43, 49 UUPA). Hak menguasai negara disebut tanah negara ini berbeda dengan “*landsdomein*” atau “milik negara” dalam rangka *domein verklaring* (Arba, 2015:93).

Lebih lanjut Arba menguraikan perkembangan pemaknaan tanah-tanah negara sebagai objek HMN yaitu, mencakup:

1. Tanah-tanah Wakaf, yaitu tanah-tanah hak milik yang sudah diwakafkan;
2. Tanah-tanah Hak Pengelolaan (HPL), yaitu tanah-tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan;
3. Tanah-tanah Hak Ulayat, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat.
4. Tanah-tanah kaum, tanah-tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat *geoneologis*.
5. Tanah-tanah kawasan hutan, yang dikuasai oleh Kementerian Kehutanan RI berdasarkan Undang-Undang Kehutanan.

6. Tanah-tanah sisanya. Yaitu bukan tanah-tanah hak sebagaimana disebutkan di atas dan tanah negara ini adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. (Arba, 2015:93)

HMN tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak lain. Akan tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat, juga kepada badan-badan otorita, perusahaan-perusahaan negara atau daerah, sepanjang hal itu tidak diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi, dan segala sesuatunya akan diatur dengan peraturan pemerintah.

Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah *swatantra* (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otorita, perusahaan negara, dan perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan HPL (Santoso, 2012:81).

### **3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah**

Pasal 3 UUPA, menegaskan: "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang

berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Hak ulayat menurut ketentuan Pasal 3 UUPA tersebut disertai dengan dua syarat yaitu;

- a. Eksistensi masyarakat hukum. Hak ulayat dalam sepanjang menurut kenyataan masih ada di daerah-daerah yang ulayatnya tidak sesuai lagi, maka ulayat itu tidak akan hidup lagi, dan di daerah-daerah yang hak ulayatnya yang tidak pernah ada tidak akan diberikan hak ulayat baru.
- b. Pelaksanaan hak ulayat. Hak ulayat tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara serta undang-undang maupun peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi dan tidak dapat dibenarkan jika masyarakat dalam suatu negara masih mempertahankan isi pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak sehingga seakan-akan masyarakat hukum adat itu terlepas dari masyarakat hukum dan anggota masyarakat hukum adat itu sendiri (Sembiring, 2019:74).

Pada dasarnya hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat Hukum Adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya (Harsono, 2008:185-186).

Keberadaan hak ulayat masyarakat Hukum Adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

- a. Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan Hukum Adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat Hukum Adat.
- b. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat ulayat masyarakat Hukum Adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai "*labensraum*"-nya.
- c. Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat. (Harsono, 2008:82)

Regulasi teknis yang mengatur tentang hak ulayat masyarakat hukum adat ini semula tertuang dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu. Regulasi tersebut kembali diganti dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu (selanjutnya disingkat Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN).

Dibandingkan dengan peraturan sebelumnya, terdapat perbedaan mencolok terkait konsep hak ulayat

masyarakat hukum adat yang dtuliskan dalam Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN, yaitu mengklasifikasikan Subjek Hak Komunal Atas Tanah menjadi dua kategori, yaitu; masyarakat hukum adat dan kelompok masyarakat tertentu, yang dalam penjabarannya masyarakat hukum adat merupakan masyarakat yang terikat dengan hukum adat, baik secara garis keturunan maupun kesamaan tempat tinggal, sedangkan masyarakat pada kawasan tertentu adalah masyarakat yang menguasai tanah selama 10 tahun yang bergantung pada hasil hutan dan sumber daya alam serta ada kegiatan sosial ekonomi yang terintegrasi dalam kehidupan masyarakat tersebut.

Sayangnya, karakter masyarakat hukum adat yang diisyaratkan dalam Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN lebih cenderung kepada konsep penetapan hak yang berdimensi privat dan mengabaikan dimensi hak publik adat. Artinya konsep penetapan hak dalam peraturan menteri tersebut, lebih cenderung mengarah kepada hak-hak atas tanah anggota/klan dari suatu kelompok masyarakat adat seperti halnya seperti tanah ulayat kaum di Minangkabau (Soemardjono, 6 Juli 2015).

Padahal di luar itu, masih ada juga cakupan hak adat yang berdimensi publik seperti halnya kelembagaan adat, persekutuan masyarakat hukum adat atau desa adat seperti nagari, negeri, kasepuhan dan lain-lain yang memiliki konten aset hak publik adat melingkupi hak untuk mengatur hubungan hukum antara anggota/klan dalam masyarakat hukum adat atau diluar masyarakat hukum adat atas pemanfaatan serta pengelolaan sumber daya alam yang ada, hak untuk mengatur peruntukkan,

pemanfaatan dan pengalokasikan tanah dan ruang untuk kepentingan publik masyarakat hukum adat, misalnya penentuan hutan larangan dan lain sebagainya (Soemardjono, 6 Juli 2015).

Meskipun Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa telah mengatur tentang masyarakat hukum adat sebagai “desa adat”, yang pada substansinya hak ulayat melebur dalam aset desa adat, sehingga penetapan desa adat merupakan bagian dari penetapan hak asal usul atas wilayah adat yang disebut juga dengan hak ulayat (Soemardjono, 6 Juli 2015).

Di lain sisi, Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN mengisyaratkan prosedur penetapan masyarakat hukum adat sebagai subjek hak, baik itu dalam bentuk desa adat maupun masyarakat hukum adat melalui Peraturan Daerah dan atau Surat Keputusan Kepala Daerah menggunakan mekanisme yang beragam.

Aturan peralihan peraturan menteri dimaksud mengakomodasi keberagaman mekanisme penetapan tersebut, dengan memastikan penetapan masyarakat hukum adat dan hak-haknya yang sudah ada maupun yang sedang berproses diakui, sehingga hak-hak masyarakat adat tersebut dapat ditetapkan sebagai hak komunal. Peluang tersebut, memunculkan ketidakpastian hukum terkait objek hak oleh karena adanya tumpang tindih penguasaan objek hak atas tanah.

Bahkan dinilai malah akan melahirkan potensi konflik horizontal antar masyarakat hukum adat dengan non-masyarakat hukum adat yang mempunyai penguasaan pada objek yang sama, yaitu di atas wilayah adat. Padahal

selama ini telah terjadi beberapa proses asimilasi sosial yang dibangun masyarakat untuk penyelesaian konflik terkait tumpang tindih klaim masyarakat hukum adat dengan non-masyarakat hukum adat di atas wilayah adat. Sehingga dikhawatirkan peraturan menteri dimaksud akan memperkuat klaim antar masyarakat, sehingga proses asimilasi sosial yang telah atau sedang dibangun menjadi rapuh dan bahkan buyar (Ramadhani, 23 Juni 2016).

Lebih jauh dari itu, penyamaan masyarakat hukum adat dan non-masyarakat hukum adat sebagai subjek hak komunal seakan menyederhanakan konsep hak komunal secara sempit dan mengenyampingkan hak ulayat secara luas. Sehingga penentuan subjek yang berhak atas suatu objek tanah hanya sebatas pada penguasaan tanah atas suatu wilayah tanpa memperhatikan ikatan-ikatan atas tanah dan sumber daya alam oleh masyarakat hukum adat yang berlatarbelakang pada tradisi, sosial dan budaya. Alhasil proses asimilasi sosial dalam penyelesaian konflik antar masyarakat seolah-olah diluar cakupan dan kewenangan Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN.

Dengan demikian terdapat perbedaan konsep hak komunal sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN dengan konsep hak ulayat dalam perspektif aturan umum. Parahnya lagi, banyak pakar yang mengulas bahwa telah terjadi kesalahan konsep dalam yang menyamakan hak komunal dengan hak ulayat (Ramadhani, 2019:99).

#### **4. Hak Perorangan dan Badan Hukum Atas Tanah**

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4

ayat (1) UUPA, menyebutkan: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Ada 2 cara memperoleh hak atas tanah bagi orang atau badan hukum, yaitu: *Pertama*, Hak atas tanah yang diperoleh secara orisinil, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya. *Kedua*, Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turun temurun dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain (Santoso, 2012:53-54).

Penting pula dipahami bahwa UUPA mengenal adanya asas pemisahan horizontal (*horizontale Scheiding*), yang memandang bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan satu kesatuan dengan tanah, melainkan terpisah satu dengan lainnya (Arba, 2015:14).

Bermakna pula bahwa tidak selamanya subjek hak pemilik hak atas tanah juga berperan sebagai pemilik bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Asas dimaksud memungkinkan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan/tanaman di atas tanah tersebut adalah orang yang berbeda.

Dalam praktiknya dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman di atasnya, asalkan:

- a. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman yang merupakan tanaman keras;
- b. Bangunan dan tanah tersebut milik yang mempunyai tanah; dan
- c. Maksud yang demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan. (Harsono, 2008:87-88)

### **C. Ringkasan/Rangkuman**

1. Hak bangsa atas tanah merupakan induk bagi hak-hak yang penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak-hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apa pun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.
2. Hak Menguasai Negara atas tanah (HMN) merupakan hak yang diberikan berdasarkan mandat dari hak bangsa atas tanah untuk melaksanakan tugas dan kewenangan kepada negara sebagai pengatur dan pengelola tanah bersama dengan tujuan mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat atas tanah merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban

suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya dengan tiga syarat, yaitu: sepanjang Masyarakat adatnya masih ada, sepanjang wilayah adatnya masih ada dan sepanjang penguasa adatnya masih diakui.

4. Hak perorangan dan badan hukum atas tanah lahir dari HMN sebagai bentuk pelaksanaan mandat tugas bangsa kepada negara untuk mengatur dan mengelola tanah sebagai sumber kemakmuran rakyat.

#### **D. Evaluasi dan Latihan**

##### **1. Evaluasi**

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah bersifat komunalistik, religius dan abadi. Jelaskan maksud dari pernyataan tersebut?
- b. Tuliskan kewenangan HMN berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf a s.d c UUPA, dan jelaskan apa perbedaan HMN dengan "*landsdomein*" dalam rangka *domein verklaring*?
- c. Jelaskan perbedaan antara hak ulayat masyarakat hukum adat dengan hak komunal masyarakat terhadap hak atas tanah??
- d. Jelaskan 2 cara memperoleh hak atas tanah bagi orang atau badan hukum?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2

- c. Baca materi pembelajaran 3
- d. Baca materi pembelajaran 4

## **2. Latihan**

Carilah contoh kasus hukum yang berhubungan dengan kepemilikan tanah dan bangunan lalu analisis dan berikan pendapat hukum saudara atas kasus tersebut dan kaitakan dengan asas pemisahan horizontal (*horizontale Scheiding*)

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

# **BAB IV**

## **HAK-HAK ATAS TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UUPA**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian Hak Atas Tanah
- b. Subjek Pemegang Hak Atas Tanah
- c. Hak-Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau *recht* diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu” (Arba, 2015:83).

Pasal 4 ayat (2) UUPA, mendefinisikan: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk

kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Penjelasan Pasal 1 UUPA menyebutkan: “Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Oleh karenanya, membahas hak-hak penguasaan atas tanah maka pokok bahasan yang kemudian akan diuraikan adalah hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak atas permukaan bumi”.

Boedi Harsono menguraikan pengertian hak atas tanah yaitu hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki (Harsono, 2008:24). Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah yang berdimensi tiga aspek, yaitu:

- a. Aspek yuridis, yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis.

Contohnya ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan

dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh lain: ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pihak pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diteruskannya kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

- b. Aspek perdata, yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditur). Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya.

Contohnya: ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah atas tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke Bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih kepada pemberi hutang/kreditur yaitu Bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.

- c. Aspek publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana di atur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA. (Harsono, 2008:23)

Penting untuk dipahami bahwa dalam konteks pendaftaran tanah, perbuatan hukum yang bertalian dengan hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan administrative (Ismaya, 2013:81).

Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya

kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan (Effendi, 1993:25).

Lebih lanjut, Maria S.W Sumardjono mendefinisikan hak atas tanah sebagai berikut; "Hak atas permukaan bumi yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi" (Sumardjono, 2009:128).

Pengertian hak atas tanah yang di kemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono merupakan intisari dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 4 UUPA, dengan unsur-unsur hak atas tanah yang meliputi; adanya subjek hukum, adanya kewenangan, adanya objek dan harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Subjek hak diberi kewenangan untuk mempergunakan, mengelola dan mengambil manfaat atas objek BARKA, meliputi: permukaan dan tubuh bumi air, dalam hal ini air laut, air sungai, maupun air danau dan ruang yang ada di atasnya dalam batas-batas tertentu.

## **2. Subjek Pemegang Hak Atas Tanah**

Subjek pemegang hak atas tanah dalam hukum pertanahan disebut dengan subjek hak yaitu subjek hukum yang dapat diberikan hak atas tanah kepadanya. Subjek hukum menurut Buku-I (tentang orang) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebut orang yaitu terdiri orang dalam arti alamiah/manusia (*naturlijk person*) dan orang dalam arti badan hukum (*recht person*).

Subjek hukum pada dasarnya adalah segala suatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, dan menurut hukum ia berwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak (*rechtsbevoegdheid*) (Soeroso, 1996:227-228).

Subjek hukum juga diartikan sebagai *Purusa*, yaitu segala sesuatu yang memiliki kewenangan hukum dan kewenangan hukum diartikan sebagai kecakapan hukum untuk menjadi pendukung subjek hukum (Apeldoorn, 1985:203).

Istilah cakap hukum menjadi batasan bagi subjek hukum agar disebut sebagai subjek hak untuk dapat memegang suatu hak atas tanah. Subjek hukum baik orang pribadi maupun badan hukum memiliki hak dan kewajiban yang melekat pada dirinya, sehingga kecakapan hukum yang dimiliki oleh suatu subjek hukum sangat menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dalam kapasitasnya sebagai subjek pemegang hak atas tanah atau subjek hak.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan: "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Artinya, berbagai macam hak atas permukaan bumi (tanah), yang dapat di berikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Ada dua kategori subjek hukum selaku subjek hak dalam muatan Pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut di atas yang dapat diberikan hak atas tanah, antara lain; orang (baik satu orang atau lebih secara bersama-sama) dan badan hukum.

Pemahaman terhadap pihak yang dapat diberikan hak tersebut (orang dan badan hukum) adalah pihak yang dianggap cakap sebagai pihak penerima hak. Pihak penerima hak dapat juga diartikan sebagai subjek hak. Subjek hak juga dapat didefinisikan sebagai pihak pemegang hak dan/atau subjek pemberian hak atas tanah.

Secara garis besar subjek hukum yang dapat ditunjuk sebagai subjek hak dalam rangka pemberian hak atas tanah adalah, meliputi:

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, lembaga pemerintah non departemen.
4. Badan-badan keagamaan.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional. (Republik Indonesia, SJDJ Hukum, 2012:9)

Dengan demikian, semakin luaslah pengertian subjek hak, meskipun dikategorikan ke dalam dua klasifikasi namun untuk yang berstatus badan hukum sebagai subjek pemberian hak jauh lebih luas penjabarannya dibandingkan dengan pengertian badan hukum sebagai subjek hukum.

### 3. Hak atas Sebelum Berlakunya UUPA

Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA terdiri dari dua macam, yaitu tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak Indonesia. B. F. Sihombing menyebutkan bahwa tanah-tanah hak barat adalah tanah hak-hak atas tanah yang mengacu pada hukum barat sebagaimana ditentukan dalam Buku ke II yang diatur mulai dari Pasal 499 s.d Pasal 829 KUHPerdara, sedangkan tanah-tanah hak Indonesia adalah hak atas tanah yang berpangkal pada hukum adat (Sihombing, 2021:25 & 42).

Penjelasan terhadap kedua macam hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah sebagai berikut:

a. Tanah-Tanah Hak Barat, terdiri dari:

- 1) Tanah *eigendom* adalah tanah dengan hak milik mutlak sebagaimana diatur dalam Pasal 570 *Burgerlijk Wetboek/BW/KUHPerdara* (Nola, 2013: 183-196). Rifqi Harrys menguraikan bahwa *eigendom recht* atau *right of property* diterjemahkan sebagai hak milik yaitu hak untuk dengan bebas mempergunakan suatu benda sepenuhnya dan untuk menguasai seluas-luasnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain; semua itu terkecuali pencabutan *eigendom* untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan peraturan umum. (Harrys, <https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/>)
- 2) Tanah *erfpacht* adalah tanah dengan hak kebendaan untuk menguasai, menggunakan dan

memanfaatkan dan mengambil hasil atas sebidang tanah milik orang lain dalam kurun waktu yang lama, hak *erfpacht* memberikan kewajiban si pemegang hak untuk membayar *pacht* atau *canon* (sejumlah uang atau penghasilan tiap tahun) kepada pemilik tanah dan segala kewenangan isi hak atas tanah dijalankan oleh orang yang memegang hak *erfpacht*. (Usman, 2011:333) Hak *Erfpacht* adalah hak benda yang paling luas yang dapat dibebankan atas benda kepada orang lain. Pada pasal 720 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban memberi upeti tahunan. Disebutkan di dalamnya pula bahwa pemegang *erfpacht* mempunyai hak untuk mengusahakan dan merasakan hasil benda itu dengan penuh. Hak ini bersifat turun-temurun, banyak diminta untuk keperluan pertanian. Di Jawa dan Madura, hak *erfpacht* diberikan untuk pertanian besar, tempat-tempat kediaman di pedalaman, perkebunan, dan pertanian kecil. Sedangkan di daerah luar Jawa hanya untuk pertanian besar, perkebunan, dan pertanian kecil. (Harrys, <https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/>)

- 3) Tanah *Opstal* adalah tanah dengan hak untuk mempunyai rumah, bangunan, atau tanam-tanaman di atas tanah orang lain. Menurut ketentuan Pasal 711 KUH Perdata, hak numpang karang (hak *opstal*) adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-

bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain. (Harrys, <https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/>)

- 4) Tanah *Gebruik* adalah tanah suatu hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya. Hak *Gebruik* ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat memakai tanah *eigendom* orang lain guna diusahakan dan diambil hasilnya bagi diri dan keluarganya saja. Di samping itu, pemegang hak *gebruik* ini boleh pula tinggal di atas tanah tersebut selama jangka waktu berlaku haknya tersebut. Hak *Gebruik* ini diatur oleh apa yang telah ditentukan sendiri dalam perjanjian kedua belah pihak. Tapi jika tidak ada perjanjian antara kedua belah pihak, maka berlakulah pasal 821 dan pasal-pasal yang berkaitan dengan hal itu dalam KUH Perdata. (Harrys, <https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/>)

- b. Tanah-Tanah Hak Indonesia, terdiri dari hak milik adat dan hak pakai adat, yaitu suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak di dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan macam-macam sebutan yaitu sebagai berikut: (Website:

<http://suflasaint.blogspot.co.id/2010/12/hak-hak-atas-tanah-seelum-uupa.html>):

- 1) Hak Gogol; ialah hak seorang googol, atas apa yang ada dalam perundang undangan agrariadalam

zaman hindia belanda dahulu, disebut komunal desa. “Hak Gogol” biasanya disebut “Hak Sanggao”, atau “Hak Pekulen”.

- 2) Hak Grant; adalah hak atas tanah atas pemberian Hak raja-raja kepada bangsa asing. Hak Grant dapat disebut juga Grant Sultan, Geran Datuk atau Geran Raja.
- 3) Hak Hanggaduh; adalah hak untuk memakai tanah kepunyaan raja. Menurut pernyataan ini, maka semua tanah Yogyakarta, adalah kepunyaan raja, sedang Rakyat hanya menggaduh saja.
- 4) Hak ulayat; Hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, di mana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Selain macam-macam hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas, terdapat pula beberapa istilah hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu:

- a. Tanah partikelir adalah tanah *eigendom* dengan hak-hak pertuanan (*landheerlijkerechten*), yaitu hak untuk mengangkat dan memberhentikan aparat desa, menuntut adanya kerja paksa atau memungut uang pengganti kerja paksa, menarik pungutan-pungutan, mendirikan pasar, memungut biaya pembukaan jalan

dan berbagai hak sederajat lainnya; lihat ketentuan Pasal 1 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Partikelir. Pemilik tanah partikelir disebut tuan tanah yang dapat menguasai 2 model tanah partikelir, yaitu: *Pertama*, tanah kongsi yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh tuan tanah dan apabila di atasnya terdapat usaha atau perumahan rakyat maka didasarkan dikenakan model sewa. *Kedua*, tanah usaha adalah tanah yang tidak dikuasai secara langsung oleh tuan tanah melainkan merupakan tanah desa atau milik masyarakat adat yang di atasnya terdapat hak penduduk bersifat turun-temurun. (Sekarmadji, 2023:1-17)

- b. Tanah Swapraja adalah suatu wilayah yang diberikan hak untuk dapat menyelenggarakan pemerintahannya sendiri, hal tersebut didasarkan karena adanya perjanjian dengan pemerintahan Hindia Belanda yang menyatakan bahwa wilayah mereka adalah bagian dari Hindia Belanda dan mereka harus mengakui Raja Belanda sebagai penguasa yang memiliki kedudukan tertinggi dengan wilayah yang telah ditentukan dalam perjanjian pemberian haknya. Dalam penyelenggaraan haknya, pemerintah daerah swapraja diberikan pula hak untuk memberikan tanah kepada pihak lain yang peruntukannya disesuaikan dengan syarat bahwa mereka adalah bangsa Indonesia asli, dan bagi mereka yang bukan bangsa Indonesia asli maka kewenangannya ada pada *Gubernemen*. (Maheswari, 2021:169-184)

### C. Ringkasan/Rangkuman

1. Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.
2. Subjek pemegang hak atas tanah dalam hukum pertanahan disebut dengan subjek hak yaitu subjek hukum yang dapat diberikan hak atas tanah kepadanya.
3. Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA terdiri dari dua macam yaitu; tanah-tanah hak barat yang lahir berdasarkan hukum pertanahan barat (KUHPerdara) dan tanah-tanah hak Indonesia yang lahir berdasarkan hukum adat.

### D. Evaluasi dan Latihan

#### 1. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Sebutkan unsur-unsur hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 4 UUPA?
- b. Siapa saja subjek hukum yang dapat ditunjuk sebagai subjek hak, jelaskan pula apa saja kriterium subjek hukum untuk dapat ditunjuk sebagai subjek hak?
- c. Tuliskan macam-macam hak barat dan macam-macam hak adat atas tanah sebelum berlakunya UUPA?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

## **2. Latihan.**

Carilah informasi tentang keberadaan hak atas tanah apa saja berdasarkan hukum barat ataupun hukum adat sebelum berlakunya UUPA yang ada di sekitar tempat tinggal/domisili saudara. Lalu susun analisis saudara tentang keberlakuan hukum terhadap hak atas tanah tersebut saat ini, termasuk problem apa saja yang kerap terjadi.



Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

# **BAB V**

## **HAK-HAK ATAS TANAH**

### **PASCA-BERLAKUNYA UUPA**

#### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA
- b. Lahirnya Hak Atas Tanah menurut UUPA
- c. Hak Atas Tanah Berdasarkan Sifatnya

#### **B. Materi Pembelajaran**

##### **1. Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan macam-macam hak atas tanah, yaitu:

- a. hak milik
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal 53 ayat (1) UUPA menuliskan sebagai berikut; “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”

Beberapa catatan yang penting untuk diketahui terkait hak atas tanah menurut UUPA pasca-pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021) sebagai imbas Undang-Undang Cipta Kerja, yaitu sebagai berikut:

### **Hak Milik (HM)**

Definisi hak milik (HM) menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah; “hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA”. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh oleh karenanya hak milik berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Pengaturan tentang hak milik dapat ditemui dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Terdapat beberapa ciri-ciri hak milik, antara lain;

- a. Hak yang terkuat dan terpenuh dibanding dengan hak-hak lainnya.
- b. Dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti hak guna usaha, hak pakai, dan hak lainnya.
- c. Tidak mempunyai jangka waktu berlakunya.
- d. Hanya HM yang dapat diwakafkan,

- e. HM hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia. (Ramadhani, 2019b:65)

Subjek hak milik berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA adalah WNI dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Badan-badan hukum dimaksud berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu;

- a. Bank yang didirikan oleh negara.
- b. Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas UU No 79 tahun 1958.
- c. Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Warga Negara Asing (WNA) atau badan hukum asing tidak dapat diberikan Hak Milik atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA, yang menyatakan sebagai berikut:

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya

kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Untuk WNI yang melaksanakan perkawinan dengan orang asing tetap dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan WNI lainnya dan hak atas tanah tersebut bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris. Ketentuan tersebut dituliskan dalam Pasal 70 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021.

Menurut ketentuan Pasal 67 ayat (1) huruf c PP No. 18 Tahun 2021 orang asing dapat menjadi subjek hak milik atas satuan rumah susun. Orang asing sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut adalah orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu orang asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 69 ayat (1) PP No 18 Tahun 2021.

Selain rumah susun, menurut ketentuan Pasal 71 ayat (1) huruf a PP No. 18 Tahun 2021, orang asing juga dapat memiliki tapak rumah di atas tanah hak pakai; atau hak pakai di atas hak milik, yang dikuasai berdasarkan

perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.

Kategori hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing menurut ketentuan Pasal 71 ayat (1) huruf b PP No. 18 Tahun 2021 adalah rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara; hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan; atau hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik. Sedangkan letak rumah susun dimaksud menurut ketentuan Pasal 71 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 merupakan satuan rumah susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Artinya orang asing dapat ditunjuk sebagai subjek pemegang hak milik atas satuan rumah susun untuk tempat tinggal atau hunian. Namun penting untuk difahami, bahwa berdasarkan uraian ketentuan di atas, hak milik atas satuan rumah susun bagi orang asing bukanlah hak milik yang bersifat primer sebagaimana dimaksud dalam UUPA, melainkan hak atas skunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah hak primer (hak atas tanah pihak lain).

Penting untuk difahami pula bahwa kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang di Indonesia memiliki batasan-batasan sebagaimana diatur dalam Pasal 72 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu; batasan minimal harga;

batasan luas bidang tanah; batasan jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun; dan peruntukan hanya untuk rumah tinggal atau hunian yang kemudian secara teknis aturan tentang batasan-batasan ini menurut ketentuan Pasal 73 PP No. 18 Tahun 2021 memerintahkan agar supaya diatur lebih lanjut oleh peraturan menteri.

Lebih lanjut, lahirnya hak milik berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

- a. Hak milik terjadi karena menurut hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Hak milik terjadi karena penetapan pemerintahan dan ketentuan undang-undang.

Selanjutnya hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu yang disebabkan oleh:

- a. Beralih karena suatu perbuatan hukum, seperti; Jual-Beli, Hibah, Wasiat, Tukar Menukar, Penanaman suatu modal usaha dan lain sebagainya.
- b. Beralih karena suatu peristiwa hukum, seperti; pewarisan karena kematian.
- c. Peralihan hak milik tersebut dapat dilakukan baik untuk selama-lamanya, seperti jual beli lepas, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perwakafan tanah milik serta pelepasan hak, maupun peralihan hak untuk sementara seperti dijadikannya Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan atau juga jual beli sementara.

Hapusnya hak milik disebabkan oleh hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA, yaitu;

- a. Tanahnya jatuh kepada negara, yang disebabkan oleh; Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, Karena diterlantarkan, Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah, hapusnya hak milik karena diterlantarkan ialah bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari pada haknya. Sedangkan hak milik hapus karena disebabkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA adalah karena adanya peralihan hak kepada orang asing. Selengkapny ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa:

Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Ketentuan lain berdasarkan UUPA yang berkaitan dengan hak milik adalah sebagai berikut;

- a. Pasal 23 UUPA menegaskan bahwa Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus

didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Hal ini dibuktikan dengan penerbitan sertifikat oleh kantor pertanahan setempat (PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

- b. Pasal 25 UUPA mengatur tentang hak milik yang dapat dibebani/dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

### **Hak Guna Usaha (HGU)**

Ketentuan tentang Hak Guna Usaha (HGU) dapat dijumpai dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA. Pengertian HGU berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan perternakan. HGU pada dasarnya termasuk hak atas tanah yang bukan bersumber hukum adat, melainkan atas tanah baru yang diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern, oleh karenanya hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu yang lama (Arba, 2015:104).

Ketentuan luas HGU menurut Pasal 28 ayat (2) UUPA adalah untuk perseorangan, luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan Badan Hukum, luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasal 28 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa HGU dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 ha. Jika luas tanah 25 ha atau lebih, harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.

Ketentuan jangka waktu HGU menurut Pasal 29 UUPA yaitu hak guna usaha diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan. Oleh karena jangka waktunya yang relatif lama, maka HGU hanya dimungkinkan atas tanah yang dikuasi negara.

Masa berlaku HGU berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) PP. No. 18 Tahun 2021 dipertegas menjadi paling lama 35 tahun dari sebelumnya hanya 25 tahun kemudian dapat diperpanjang paling lama 25 tahun dan dapat juga diperbarui paling lama 35 tahun sehingga total jangka waktu pengelola HGU bisa mencapai paling lama 95 tahun.

Terhadap HGU yang habis masa berlakunya kembali menjadi berstatus tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 dan terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh negara bekas HGU maka penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan ketentuan Pasal 22 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021, yaitu:

- 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.

Ciri-ciri yang melekat pada HGU berdasarkan UUPA adalah antara lain; hanya dapat diberikan atas tanah negara, dapat beralih karena pewarisan, mempunyai jangka waktu terbatas, dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan, dapat dialihkan kepada pihak lain, dapat dilepaskan menjadi tanah negara (Ramadhani, 2019b:71).

Menurut ketentuan Pasal 30 ayat (1), (2) dan (3) PP No. 18 Tahun 2021 terhadap HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; HGU dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya dan terhadap pelepasan HGU dimaksud harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada menteri.

Subjek hukum yang dapat ditunjuk sebagai Subjek HGU berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) UUPA adalah; Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Menurut ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPA; apabila pemegang hak guna usaha tidak memenuhi syarat di atas, jangka waktu satu tahun pemegang hak harus melepaskan haknya atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan tentang subjek HGU berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPA yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek HGU, maka berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 memerintahkan agar dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dan apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Bidang tanah dapat dijadikan objek HGU adalah tanah negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 UUPA. Lahirnya HGU dapat terjadinya melalui penetapan pemerintah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 UUPA, bahwa HGU dapat beralih atau dialihkan melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah, dan pewarisan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 29 UUPA. Sedangkan Pembebanan HGU dengan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Tanah yang di atasnya dapat diberikan HGU selain tanah negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 UUPA, juga dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan Pasal 21 PP No. 18 Tahun 2021.

Hapusnya HGU menurut ketentuan Pasal 34 UUPA, hapus karena; jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi; dilepaskan haknya oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir; dicabut haknya untuk kepentingan umum; diterlantarkan; tanahnya musnah. Selain penyebab

tersebut HGU hapus juga disebabkan oleh ketentuan Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA, sebagai berikut;

“Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.

Sebab-sebab hapusnya HGU menurut Pasal 31 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu karena:

- 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 bagi pemegang HGU;
  - 2) cacat administrasi; atau;
  - 3) putusan 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 telantar;
- 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.

Setelah HGU hapus maka akibat hukumnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1), (2) dan (3) PP No. 18 Tahun 2021 yaitu; hapusnya HGU di atas tanah negara, mengakibatkan tanah menjadi berstatus tanah negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan. Tanah negara bekas HGU dimaksud kemudian untuk penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan menteri. Sedangkan hapusnya HGU di atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Keputusan pemberian HGU di atas tanah negara dilakukan oleh menteri dan HGU di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan oleh menteri setelah ada persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, dan terhadap keputusan menteri tersebut dapat dibuat secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 23 PP No. 18 Tahun 2021. Keputusan Menteri tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 24 PP. No. 18 Tahun 2021.

Kewajiban-kewajiban pemegang HGU berdasarkan Pasal 27 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu sebagai berikut;

- a. Melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. Mengusahakan tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
- d. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya 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 menguasai 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 konservasi lainnya;
- h. Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- i. Memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20 persen 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;
- l. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah Hak Guna Usaha hapus.

Larangan-larangan bagi pemegang HGU berdasarkan ketentuan Pasal 28 PP No. 18 Tahun 2021, adalah:

- 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;
- f. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal HGU terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Hak-hak pemegang HGU berdasarkan ketentuan Pasal 29 PP No. 18 Tahun 2021 adalah sebagai berikut:

- 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 hak guna usaha 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.

### **Hak Guna Bangunan (HGB)**

Ketentuan tentang HGB diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Pengertian HGB tertulis di dalam Pasal 35 UUPA, yaitu; “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun”. HGB dapat dialihkan kepada pihak lain. Tujuan penggunaan HGB adalah untuk mendirikan bangunan saja, meliputi; bangunan rumah tinggal, usaha perkantoran, pertokoan, industri dan lain-lain.

Terhadap HGB di atas tanah negara dan Hak Pengelolaan yang habis masa berlakunya kembali menjadi berstatus tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 dan terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh negara bekas HGB maka penataan

kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan ketentuan Pasal 37 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021, yaitu:

- 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.

Subjek hukum yang dapat ditunjuk sebagai Subjek HGB Menurut Pasal 48 UUPA adalah; Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan atau dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 36 ayat (2) UUPA; selambat-

lambatnya satu tahun wajib melepaskan mengalihkan HGB bagi pihak pemegang HGB yang tidak memenuhi persyaratan.

Subjek HGB berdasarkan ketentuan 48 UUPA yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek HGB, maka berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 memerintahkan agar dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGB kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dan apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Bidang tanah yang dapat dijadikan Objek HGB menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) UUPA, adalah; tanah negara dan tanah hak milik. Dari cirinya, HGB dapat beralih dan dialihkan, memiliki jangka waktu yang terbatas, dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan hak tanggungan, dapat dilepaskan oleh pemegang haknya dan dapat diberikan di atas hak milik dan tanah negara. Tanah yang di atasnya dapat diberikan HGB berdasarkan ketentuan Pasal 36 PP No. 18 Tahun 2021 adalah meliputi: tanah negara; tanah hak pengelolaan; dan tanah hak milik.

Lahirnya HGB berdasarkan Pasal 37 UUPA terjadi karena; Penetapan oleh pemerintah jika objeknya adalah tanah negara; Perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan diberikan HGB jika objek tanahnya milik perorangan. Menurut Pasal 19 dan 32 UUPA setiap pemberian HGB

harus didaftarkan pada kantor pertanahan tempat tanah berada.

Jangka waktu HGB berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (2) UUPA adalah selama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Peralihan dan pembebanan HGB menurut Pasal 35 ayat (3) UUPA; HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak guna bangunan terjadi karena: jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Pasal 39 UUPA menegaskan bawah HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Masa berlaku HGB yang berasal dari tanah negara dan hak pengelolaan berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 dipertegas menjadi paling lama 30 tahun, kemudian dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat juga diperbarui paling lama 30 tahun sehingga total jangka waktu pengelola HGB bisa mencapai paling lama 80 tahun. Sedangkan untuk HGB di atas tanah hak milik masa berlakunya paling lama 30 Tahun dan dapat diperbaharui dengan Akta Pemberian HGB di atas HM sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021.

Menurut ketentuan Pasal 45 ayat (1), (2) dan (3) PP No. 18 Tahun 2021 terhadap HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; HGB dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya dan terhadap pelepasan HGB dimaksud harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada menteri.

HGB dapat hapus dikarenakan sebab-sebab sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 40 UUPA, HGB hapus karena; jangka waktunya berakhir; dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; dicabut untuk kepentingan umum; diterlantarkan; tanahnya musnah; atau karena ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA, yaitu;

“Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.

Sebab-sebab hapusnya HGB ditentukan oleh Pasal 46 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu karena:

- 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 bagi pemegang HGU;

- 2) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan;
  - 3) cacat administrasi; atau
  - 4) putusan 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 telantar;
  - 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.

Setelah HGB hapus maka akibat hukumnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 47 ayat (1) s.d (4) PP No. 18 Tahun 2021 yaitu; hapusnya HGB di atas tanah negara, mengakibatkan tanah menjadi berstatus tanah negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan. Tanah negara berkas HGB dimaksud kemudian untuk penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan menteri. Sedangkan hapusnya HGB di atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Demikian halnya dengan

hapusnya HGB di atas tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

Keputusan pemberian HGB di atas tanah negara dilakukan oleh menteri dan HGB di atas tanah hak pengelolaan diberikan oleh menteri setelah ada persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, dan terhadap keputusan menteri tersebut dapat dibuat secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 38 PP No. 18 Tahun 2021. Keputusan menteri tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP. No. 18 Tahun 2021.

Kewajiban-kewajiban pemegang HGB berdasarkan Pasal 42 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu sebagai berikut;

- a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan

- f. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

Larangan-larangan bagi pemegang HGB berdasarkan ketentuan Pasal 43 PP No. 18 Tahun 2021, adalah:

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/atau
- d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Hak-hak pemegang HGB berdasarkan ketentuan Pasal 44 PP No. 18 Tahun 2021 adalah sebagai berikut:

- a. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha 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.

### **Hak Pakai (HP)**

Ketentuan tentang hak pakai diatur pada Pasal 41 sampai pasal 43 UUPA. Pengertian hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA yaitu;

“Hak pakai adalah 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 dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA: Terjadinya hak pakai karena pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah. Pada Pasal 41 ayat 2 UUPA hak pakai menegaskan bahwa jangka waktu hak pakai adalah diberi waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan.

HP berdasarkan Pasal 49 PP No. 18 Tahun 2021 terdiri atas: hak pakai dengan jangka waktu dan HP selama dipergunakan. HP dengan jangka waktu diberikan kepada: 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 HP yang masa berlakunya selama dipergunakan diberikan kepada: instansi pemerintah baik pusat maupun daerah, pemerintah desa, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Lebih lanjut, ketentuan tentang subjek hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek HP, maka berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 memerintahkan agar dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HP kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dan apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Menurut ketentuan Pasal 51 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 tanah yang di atasnya dapat diberikan HP dengan jangka waktu meliputi: a. Tanah Negara; b. Tanah hak milik; dan c. Tanah Hak Pengelolaan. Sedangkan tanah yang dapat diberikan HP dengan jangka waktu selama dipergunakan meliputi: a. tanah negara; dan b. Tanah hak pengelolaan.

Jangka waktu HP yang berasal dari tanah negara dan hak pengelolaan berdasarkan ketentuan Pasal 52 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 dipertegas menjadi paling lama 30 tahun, kemudian dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat juga diperbarui paling lama 30 tahun sehingga total jangka HP bisa mencapai paling lama 80 tahun. Sedangkan untuk HP dengan jangka waktu selama dipergunakan menurut ketentuan Pasal 53 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 diberikan untuk waktu yang tidak

ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan. HP di atas tanah hak milik masa berlakunya paling lama 30 Tahun dan dapat diperbaharui dengan Akta Pemberian HP di atas HM sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021.

Terhadap HP di atas tanah negara dan hak pengelolaan yang habis masa berlakunya kembali menjadi berstatus tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021 dan terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh negara bekas HP maka penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan ketentuan Pasal 53 ayat (5) PP No. 18 Tahun 2021, yaitu:

- 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.

Keputusan pemberian HP di atas tanah negara dilakukan oleh menteri dan HP di atas tanah hak pengelolaan diberikan oleh menteri setelah ada persetujuan

dari pemegang hak pengelolaan, dan terhadap keputusan menteri tersebut dapat dibuat secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 PP No. 18 Tahun 2021. Keputusan Menteri tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 54 PP. No. 18 Tahun 2021.

Kewajiban-kewajiban pemegang HP berdasarkan Pasal 57 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu sebagai berikut;

- a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.

Larangan-larangan bagi pemegang HP berdasarkan ketentuan Pasal 58 PP No. 18 Tahun 2021, adalah:

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/atau
- d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Hak-hak pemegang HP berdasarkan ketentuan Pasal 59 PP No. 18 Tahun 2021 adalah sebagai berikut:

- a. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha 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.

Menurut ketentuan Pasal 60 ayat (1) s.d ayat (5) PP No. 18 Tahun 2021 hanya HP dengan jangka waktu yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak

tanggung, dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya (ketentuan ini tidak berlaku untuk HP selama dipergunakan). Untuk HP selama dipergunakan hanya dapat dilepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat dan terhadap pelepasan HP dimaksud (baik dengan jangka waktu maupun selama dipergunakan) harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada menteri.

Pasal 43 UUPA mengatur tentang pengalihan hak pakai dapat terjadi;

- a. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- b. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Sebab-sebab hapusnya HP ditentukan oleh Pasal 46 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu karena;

- 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 bagi pemegang HP;
  - 2) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HP antara pemegang HP dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;

- 3) cacat administrasi; atau
  - 4) putusan 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 telantar;
  - h. ditetapkan sebagai tanah musnah;
  - i. berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah, untuk HP di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
  - j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Setelah HP hapus maka akibat hukumnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 47 ayat (1) s.d (4) PP No. 18 Tahun 2021 yaitu; hapusnya HP di atas tanah negara, mengakibatkan tanah menjadi berstatus tanah negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan. Tanah negara berkas HP dimaksud kemudian untuk penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan menteri. Sedangkan hapusnya HP di atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Demikian halnya dengan hapusnya HP di atas tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

## **Hak Pengelolaan (HPL)**

UUPA tidak mengatur secara detail tentang HPL seperti hak-hak lainnya (HM, HGU, HGB, HP). HPL disinggung dalam UUPA sebagaimana dituliskan dalam Penjelasan Umum UUPA, yaitu;

“Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4)”.

Selama ini, dalam tataran teknis, regulasi HPL diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan-Penguasaan Tanah Negara jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Pelaksanaan Selanjutnya.

Selain peraturan tersebut di atas juga terdapat ketentuan tentang HPL yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor

1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan dan Pendaftarannya.

Ketentuan-ketentuan tentang HPL tersebut di atas kemudian dicabut dengan PP No. 18 Tahun 2021 diatur mulai dari Pasal 4 sampai dengan Pasal 18, yang selanjutnya menjadi peraturan pelaksana UUPA untuk mengatur tentang HPL. Pengertian HPL berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 3 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu: “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.”

Ketentuan tentang HPL berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 diatur mulai dari Pasal 4 sampai dengan Pasal 18, dengan ketentuan-ketentuan yaitu, sebagai berikut:

- a. HPL berasal dari tanah negara dan tanah ulayat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 PP No. 18 Tahun 2021. Subjek HPL menurut Pasal 5 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 terdiri dari dua pihak, yaitu (1) HPL yang berasal dari tanah negara diberikan kepada instansi pemerintah baik pusat maupun daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah, bank tanah atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat. (2) HPL yang berasal dari tanah ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.
- b. Kewenangan pemegang HPL berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 adalah untuk menyusun rencana peruntukan, penggunaan,

dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang; menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah HPL untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian. Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang HPL.

- c. Keputusan pemberian HPL di atas tanah negara atau di atas tanah ulayat dilakukan oleh menteri, dan terhadap keputusan menteri tersebut dapat dibuat secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PP No. 18 Tahun 2021. Keputusan menteri dimaksud wajib didaftarkan ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 11 PP. No. 18 Tahun 2021.
- d. HPL menurut ketentuan Pasal 12 ayat (1) s.d (5) PP No. 18 Tahun 2021 tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau keperluan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terhadap pelepasan dimaksud, HPL yang merupakan tanah barang milik negara/barang milik daerah, pelepasan/penghapusan HPL dilaksanakan sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan pelepasannya dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang serta dilaporkan kepada menteri.

Selanjutnya, ketentuan Pasal 13 ayat (1) s.d ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa; hak atas tanah di atas HPL yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani hak tanggungan, dialihkan, atau dilepaskan. Untuk setiap perbuatan hukum termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan terhadap hak atas tanah di atas HPL, memerlukan rekomendasi pemegang HPL dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan Tanah. Dalam hal hak atas tanah di atas HPL akan dilepaskan maka pelepasan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada menteri.

e. Sebab-sebab hapusnya HPL ditentukan oleh Pasal 14 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021, yaitu karena;

- 1) dibatalkan haknya oleh menteri karena:
  - a) cacat administrasi; atau
  - b) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 2) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya;
- 3) dilepaskan untuk kepentingan umum;
- 4) dicabut berdasarkan undang-undang;
- 5) diberikan hak milik;
- 6) ditetapkan sebagai tanah telantar; atau
- 7) ditetapkan sebagai tanah musnah.

Selanjutnya ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa dalam hal HPL dibatalkan karena cacat administrasi, hak atas tanah di atas HPL dapat dinyatakan batal apabila dinyatakan

dalam surat keputusan pembatalan HPL. Dalam hal HPL dibatalkan karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, hak atas tanah di atas HPL dapat dinyatakan batal sepanjang amar putusan mencantumkan batalnya hak atas tanah di atas HPL.

- f. Setelah HPL hapus maka akibat hukumnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) s.d (3) PP No. 18 Tahun 2021 menentukan; hapusnya HPL di atas tanah negara, mengakibatkan tanah menjadi berstatus tanah negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan. Tanah negara berkas HPL dimaksud kemudian untuk penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan menteri. Sedangkan hapusnya HPL yang berasal dari tanah ulayat mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan masyarakat hukum adat.
- g. Pengawasan dan pengendalian HPL secara berkala dilakukan oleh menteri secara berjenjang melalui kantor wilayah dan kantor pertanahan terhadap HPL dan hak atas tanah di atas HPL sebagaimana ditentukan dalam pasal 16 PP No. 18 Tahun 2021.
- h. Berdasarkan ketentuan Pasal 17 PP No. 18 Tahun 2021 tanah reklamasi juga bagian dari objek yang dapat diberikan HPL di atasnya dengan syarat telah memperoleh izin reklamasi. Izin reklamasi diberikan kepada instansi pemerintah pusat, badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik

daerah, badan bank tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat, tanah reklamasi dimaksud diberikan HPL atau hak atas tanah dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek HPL.

Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada badan hukum atau perorangan, tanah reklamasi dimaksud diberikan hak atas tanah dan/atau HPL dengan ketentuan:

- 1) untuk pemegang izin reklamasi, diberikan hak atas tanah dan/atau hak atas tanah di atas HPL; dan
- 2) untuk pemerintah pusat atau pemerintah daerah yang memberikan izin reklamasi, diberikan HPL berdasarkan perjanjian antara pihak yang mendapat izin reklamasi dengan pemerintah pusat atau pemerintah daerah serta mempertimbangkan ketentuan tata ruang.

Dalam hal kegiatan reklamasi dilakukan tanpa izin reklamasi maka pejabat yang berwenang memberikan izin reklamasi melakukan penelitian secara teknis maupun tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. hasil penelitian dimaksud bila telah memenuhi syarat, tanah hasil reklamasi menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan menteri. Namun bila tidak memenuhi syarat, tanah hasil reklamasi dapat dikembalikan seperti keadaan semula oleh pihak yang melakukan reklamasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai izin reklamasi.

## **2. Lahirnya Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian (Santoso, 2012:54-58). Selanjutnya, ada 2 cara memperoleh hak atas tanah bagi seseorang atau badan hukum, yaitu:

a. Hak atas tanah yang diperoleh secara orisinil, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya. Macam-macam hak atas tanahnya adalah:

- 8) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang berasal dari tanah negara.
- 9) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
- 10) Hak Milik yang diperoleh dari adanya perubahan Hak Guna Bangunan (peningkatan hak).
- 11) Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari adanya perubahan Hak Milik (penurunan hak).
- 12) Hak Milik yang terjadi menurut hukum adat.
- 13) Hak milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari bekas tanah milik adat.

b. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turun temurun dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain, seperti;

- 1) Seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain.

- 2) Seseorang atau badan hukum memperoleh hibah tanah hak dari pihak lain.
- 3) Seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain.
- 4) Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya.
- 5) Seseorang atau badan hukum memperoleh tanah hak melalui pelelangan.

### **3. Hak Atas Tanah Berdasarkan Sifatnya**

Berdasarkan macam-macam hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA, maka menurut sifatnya hak atas tanah terbagi dua, yaitu: (Arba, 2015:97-130)

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah bersifat tetap yang berasal dari tanah negara dan memiliki jangkauan dan batasan waktu sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya, seperti: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara yang berasal dari tanah hak primer (pihak lain), meliputi:
  - 1) Hak Gadai Tanah; yaitu penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan berhak atas pengembalian tanahnya dengan memberi uang tebusan. Ciri-cirinya antara lain; jangka waktunya terbatas, tidak berakhir karena meninggalnya pemegang gadai, dapat dibebani dengan hak hak

lain dan dapat diahlikan dengan izin pemiliknya. Dasar hukum terhadap hak ini dimuat dalam Pasal 53 UUPA jo. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56/Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Yang Dimiliki Oleh Satu Keluarga.

- 2) Hak Usaha Bagi Hasil; Hak usaha bagi hasil adalah hak seorang atau badan hukum untuk mengarap diatas tanah peratanian milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang telah disetujui sebelumnya. Perbedaan dengan hak sewa menyewa terletak pada tanggung jawab risiko yang ditanggung oleh penyewa, sedangkan pada hak bagi hasil resiko ditanggung bersama.
- 3) Hak Sewa Tanah Pertanian; Hak sewa pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemiliknya dengan perjanjian bahwa setelah penyewa itu menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan kembali kepada pemiliknya.
- 4) Hak Menumpang; Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. (Arba, 2015:126-127)

Terkait dengan macam-macam hak atas tanah berdasarkan UUPA sebagaimana diuraikan di atas, selanjutnya Urip Santoso (2015) membagi hak atas tanah berdasarkan sifatnya ke dalam 3 kelompok, sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah yang bersifat Tetap, berupa hak atas tanah yang berlaku selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan undang-undang yang baru seperti; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Membangun, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan.
- b. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian dengan penetapan undang-undang.
- c. Hak atas tanah yang sifatnya sementara dan dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. (Santoso, 2012:51)

### **C. Ringkasan/Rangkuman**

1. Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960, yaitu macam-macam hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
2. Lahirnya hak atas tanah berdasarkan UUPA dapat terjadi karena empat al, yaitu: tanah hak yang lahir karena hukum adat, tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, tanah hak yang lahir karena

undang-undang dan tanah hak yang lahir karena pemberian.

3. Berdasarkan sifatnya, hak atas tanah terdiri dari hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat skunder. Atau dengan kata lain, dapat pula disebut dengan hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara.

#### **D. Evaluasi dan Latihan**

##### **1. Evaluasi**

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Sebutkan kategori hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing menurut ketentuan Pasal 71 ayat (1) huruf b PP No. 18 Tahun 2021?
- b. Jelaskan perbedaan tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, karena undang-undang dan karena pemberian?
- c. Jelaskan apa yang dimaksud dengan hak atas primer dan hak atas tanah skunder berikut contohnya masing-masing?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

##### **2. Latihan**

Lakukan analisis tentang permasalahan tanah garapan eks-HGU yang lazim terjadi pada perkebunan pemerintah. berikan tanggapan anda bagaimana solusi hukum yang terbaik dalam penyelesaiannya



Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

# **BAB VI**

## **PENDAFTARAN TANAH**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah
- b. Asas, Tujuan dan Sistem Pendaftaran Tanah
- c. Objek dan Organ Pelaksana Pendaftaran Tanah

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah lugas tertulis pada Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyatakan 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 dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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 rumusan pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, selanjutnya Urip Santoso menguraikan unsur-unsur pendaftaran tanah, sebagai berikut:

- a. Adanya serangkaian kegiatan; berbagai kegiatan yang berkaitan satu sama lain, berurutan yang menjadi kesatuan kegiatan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.
- b. Dilakukan oleh pemerintah; penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang dilaksanakan oleh pemerintah.
- c. Secara terus menerus dan berkesinambungan; kata-kata ini menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya dimana data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu terpelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d. Secara teratur; kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun; kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

- f. Pemberian surat tanda bukti hak; pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah.
- g. Hak-Hak tertentu yang membebaninya; dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik atau hak yang lain yang dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan atas hak milik. (Santoso, 2012:14-16)

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka. BPN) Nomor 3 Tahun 1997 (telah beberapa kali mengalami perubahan) tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
  - f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
  - g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
  - h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

## **2. Asas, Tujuan dan Sistem Pendaftaran Tanah**

Asas-asas pendaftaran tanah di Indonesia tercantum dalam Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 yang secara tegas menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pada penjelasan Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 menguraikan asas-asas tersebut, yaitu sebagai berikut;

- a. Asas Sederhana; dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman; dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan

secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.

- c. Asas Terjangkau; dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir; dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- e. Asas Terbuka; dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah di Indonesia adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kerangka pemikiran mengenai kepastian hukum hak atas tanah ditentukan oleh berfungsinya 3 hal, antara lain:

- a. Substansi hukum, terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran tanah;
- b. Struktur hukum, terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga penguji kepastian hukum, bahkan juga lembaga pemerintah terkait;
- c. Kultur hukum, terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial. (Wahid, 2008:115)

AP. Parlindungan menegaskan bahwa pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya (Parlindungan, 1991:79).

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis juga menguraikan syarat yang harus dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum, yaitu:

- a. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum.
- b. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
- c. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum. (Lubis & Lubis, 2012:171

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan UUPA tidak secara tegas menyebutkan sistem pendaftaran yang dianut. Salah satu perintah UUPA adalah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.

Dalam penjelasan PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan perintah UUPA tidak menganut sistem publikasi positif (sistem positif) dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif (sistem negatif).

Pada sistem negatif, pemerintah tidak menjamin sepenuhnya atas kebenaran data yang disajikan, namun demikian tidak berarti bahwa pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif murni atau yang lebih akrab dikenal dengan istilah sistem pendaftaran stelsel negarif bertendensi positif. Artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah

berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pendaftaran tanah Indonesia dilakukan dengan sistem negatif bertendensi positif. Artinya, pembuktian ketidakbenaran data sebagaimana dimaksud dalam sistem pendaftaran stelsel negatif bertendensi positif memiliki batasan waktu bagi pihak lain yang berkeberatan atas suatu hak yang dipegang oleh pemegang hak atas tanah.

Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa; “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

### **3. Objek dan Organ Pelaksana Pendaftaran Tanah**

Objek pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;

- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia menurut hukum pertanahan yang berlaku terdapat 4 organ yang berperan, yakni sebagai berikut:

- a. Badan Pertanahan Nasional; Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 yakni bertindak sebagai penyelenggara pelaksanaan pendaftaran tanah. Perubahan nomenklatur tugas, wewenang dan fungsi kelembagaan BPN menjadi kementerian Agraria dan tata Ruang didasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional jis. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- b. Kepala kantor pertanahan; Sesuai ketentuan Pasal 6 PP 24/1997 Dalam hal ini bertindak sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja kepala kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); Pengertian PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 24 PP

No. 24 Tahun 1997. Kegiatan PPAT adalah membantu Kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan kegiatan di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

- d. Panitia Ajudikasi; Tugas dari Panitia Ajudikasi adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis untuk membantu tugas Kepala kantor pertanahan seperti diatur dalam Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997. Pengertian dari Ajudikasi dituliskan dalam Pasal 1 Angka 8 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: "Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya."

### C. Ringkasan/Rangkuman

1. 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 dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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. Dasar hukum pendaftaran tanah diatur dalam

- beberapa regulasi setingkat undang-undang dan peraturan menteri.
2. Asas-asas dalam pendaftaran tanah meliputi; asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, 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 serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Sistem pendaftaran tanah berdasarkan UUPA adalah sistem stelsel negatif bertendensi positif.
  3. Objek pendaftaran tanah adalah bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997. Organ pelaksana pendaftaran tanah adalah BPN, PPAT dan Panitia Ajudikasi.

#### **D. Evaluasi dan Latihan**

##### **1. Evaluasi**

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Jelaskan mengapa pendaftaran tanah penting dilakukan berikut dasar hukumnya?
- b. Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah stelsel negatif bertendensi positif. Jelaskan maksudnya?

- c. Jelaskan mengapa PPAT menjadi bagian dari organ pelaksana pendaftaran tanah?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

## 2. Latihan

Lakukan tugas terstruktur berupa *mini research* secara berkelompok dengan tema “Penerapan Asas-Asas Pendaftaran Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah”. Lakukan kajian terkait tiga persoalan yang menjadi rumusan masalah, yaitu: 1) Apakah BPN melakukan pendaftaran tanah sesuai regulasi yang berlaku? 2) Apakah BPN telah menerapkan asas-asas pendaftaran tanah sesuai perintah UUPA? 3) Bagaimana kendala dan hambatan yang dihadapi BPN dalam menerapkan asas-asas pendaftaran tanah? Susunlah laporan *mini research* kelompok saudara dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai arahan dosen pengampu dan presentasikan hasilnya di depan kelas.

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :  
Paraf Dosen :

# **BAB VII**

## **KEGIATAN-KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Sistematis dan Sporadis)
- b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah
- c. Konversi Hak Atas Tanah

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Sistematis dan Sporadis)**

Pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 salah satunya adalah pendaftaran tanah pertama kali, yaitu pendaftaran terhadap atas tanah-tanah yang belum dilekati suatu hak (belum bersertifikat)(Ramadhani, 2019b:97 & 104). Pendaftaran tanah pertaman kali menurut Pasal 12 PP 24 Tahun 1997 meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut;

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

Pendaftaran pertama kali menurut Pasal 13 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara sporadis dan sistematis. Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadis adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas inisiatif perorangan, dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan dengan biaya-biaya yang ditanggung oleh pemohon hak secara pribadi.

Sedangkan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis adalah Pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri/Kepada Badan Pertahanan Nasional. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan atas inisiatif pemerintah secara sistemik disertai dengan pembiayaan oleh pemerintah.

## **2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah**

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan bagian kedua dari kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 11 PP 24 Tahun 1997. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah pendaftaran pencatatan terhadap perbuatan ataupun peristiwa hukum yang terjadi di atas tanah-tanah yang telah dilekati suatu hak (sudah bersertifikat).

Beberapa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

### **Peralihan Hak**

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dapat terjadi karena beralih maupun karena dialihkan. Ada juga pendapat yang menyatakan peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan karena peristiwa hukum. Peralihan hak karena perbuatan

hukum terdiri dari jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan/ penggabungan/peleburan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Namun dalam keadaan tertentu, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, menurut penilaian kepala kantor pertanahan kadar kebenarannya di anggap cukup untuk di daftarkan.

Sedangkan peralihan hak karena peristiwa hukum terdiri dari peralihan hak karena pewarisan, dimana saat pemegangan hak yang bersangkutan meninggal dunia, dengan begitu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak wajib di daftarkan guna memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi tertibnya tata usaha pendaftaran tanah serta akuratnya data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 Kepala kantor pertanahan berhak menolak pendaftaran peralihan hak jika terdapat salah satu keadaan sebagai berikut:

- a. Sertifikat dan surat keterangan tentang hak atas tanah tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada kantor pertanahan.

- b. Perbuatan hukum, yang tidak di buktikan dengan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, kecuali dalam keadaan tertentu.
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
- d. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- e. Tanah yang bersangkutan adalah objek sengketa di pengadilan.
- f. Perbutan hukum yang di buktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- g. Perbuatan hukum yang dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.

### **Pembebanan Hak**

Pendaftaran pembebanan hak tanggungan terhadap hak atas tanah seperti hak milik, hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan atas hak milik atau pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Perubahan Data Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ini meliputi 7 kegiatan: Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah; Pembagian hak bersama; Hapusnya hak atas tanah

dan hak milik atas satuan rumah susun; Peralihan dan hapusnya hak tanggungan bidang tanah; Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; Perubahan nama diatur dalam Pasal 47 sampai dengan 57 PP No. 24 Tahun 1997.

### **Penerbitan Sertifikat Pengganti**

Penertiban sertifikat pengganti atas dasar permohonan pemegang hak dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti diatur dalam ketentuan Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut; penerbitan sertifikat pengganti karena rusak (Pasal 57); penerbitan sertifikat pengganti karena ganti blanko lama (pemuktahiran data) (Pasal 58); penerbitan sertifikat pengganti karena hilang (Pasal 59); penerbitan sertifikat pengganti karena lelang (Pasal 60).

### **3. Konversi Hak Atas Tanah**

Konversi adalah perubahan setatus hak atas tanah menurut hukum agraria yang lama sebelum berlakunya UUPA yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (KUHPerdara/BW), hukum adat dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA (Santoso, 2012:57).

Sejak diberlakukannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka hak-hak atas tanah yang lahir sebelum berlakunya UUPA sebagaimana diuraikan di atas diberlakukan ketentuan tentang konversi (perubahan status hak atas tanah). Peraturan perundang-undangan yang mengatur penegasan konversi, antara lain: (Santoso, 2012:57-58)

- a. Ketentuan-Ketentuan Konversi dalam UUPA; Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang

sebagaimana atau mirip dengan hak dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA (hak milik) antara lain;

- 1) Hak *eigendom*, milik, yayasan, *andarbeni*, hak atas *druwe*, hak atas *druwe* desa, *pesini*, *grant sultan*, *landerijenbezitrecht*, *altijdurende erphact*, hak usaha atau bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak diundangkannya UUPA menjadi Hak Milik seperti tersebut dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, kecuali jika yang mempunyai hak tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 UUPA.
  - 2) Hak *Gogolan*, *Pekulen*, atau *Sanggan* yang bersifat tetap yang masih ada setelah diberlakukannya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA.
- b. Ketentuan berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah.
  - c. Ketentuan berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya, menyatakan bahwa; "Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktor-direktorat, dan daerah-daerah swantara digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai".
  - d. Perubahan hak atas tanah melalui cara Penegasan Konversi diajukan oleh pemegang hak atas tanah kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota

setempat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya yang baru.

### **C. Ringkasan/Rangkuman**

1. Pendaftaran tanah pertama kali adalah pendaftaran terhadap atas tanah-tanah yang belum dilekati suatu hak (belum bersertifikat), yang dapat dilakukan dengan dua cara yaitu sporadis (inisiatif pribadi pemilik tanah) atau melalui sistematis (inisiatif pemerintah).
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap tanah yang sudah terdaftar (sudah bersertifikat), yaitu meliputi; Pendaftaran Peralihan Hak, Pendaftaran Pembebanan Hak, Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah, dan Penerbitan Sertifikat Pengganti..
3. Konversi adalah perubahan setatus hak atas tanah menurut hukum agraria yang lama sebelum berlakunya UUPA yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (KUHPerdato/BW), hukum adat dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

### **D. Evaluasi dan Latihan**

#### **1. Evaluasi**

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Jelaskan perbedaan krusial antara pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis dengan secara sporadis?

- b. Jelaskan keterlibatan PPAT dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah?
- c. Jelaskan tentang ketentuan konversi tanah hak barat berupa *eigendom*, *erpacht* dan *opstal*?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

## 2. Latihan.

Lakukan tugas terstruktur berupa *mini reseacrh* secara berkelompok dengan tema “Mekanisme pendaftaran konversi hak lama menjadi hak baru berdasarkan UUPA oleh BPN”. Lakukan kajian terkait tiga persoalan yang menjadi rumusan masalah, yaitu: 1) Hak lama apa saja yang dilakukan pendaftaran konversi hak atas tanah oleh BPN dan dikonversi ke hak apa berdasarkan UUPA? 2) Bagaimana mekanisme pendaftaran hak lama sebelum berlakunya UUPA oleh BPN? 3) Apa hambatan dan kendala yang dihadapi BPN dalam melakukan pendaftaran konversi hak lama serta apa upaya dilakukan untuk mengatasinya? Susunlah laporan *mini research* kelompok saudara dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai arahan dosen pengampu dan presentasikan hasilnya di depan kelas.

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

# **BAB VIII**

## **SERTIFIKAT ELEKTRONIK**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Dasar Hukum dan Tujuan Sertifikat Elektronik
- b. Migrasi Sertifikat Elektronik
- c. Bentuk Sertifikat Elektronik

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Dasar Hukum dan Tujuan Sertifikat Elektronik**

Sebelum membahas tentang sertifikat tanah elektronik, penting untuk dibahas terlebih dahulu pengertian sertifikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda yaitu "*certificat*" yang berarti surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hal. Jika dikaitkan dengan hak atas tanah, dari penjabaran tersebut di atas maka sudah barang tentu sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai sebuah surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hak atas tanah (Ramadhani, 2018:61).

Meski UUPA tidak secara gamblang menjelaskan apa yang dimaksud sertifikat hak atas tanah, namun penjelasan tentang tanda bukti hak di atas agaknya sejalan dengan kandungan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa; "*akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diberikannya surat-surat tanda bukti hak*", namun tidak menyebutkan secara rinci tanda bukti hak yang seperti apa.

PP 24 Tahun 1997 juga tidak ditemukan secara rinci pengertian dari sertifikat hak atas tanah. Pada Pasal 1 angka 20 PP 24 Tahun 1997 hanya menjelaskan bahwa "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Penjelasan terperinci tentang sertifikat pernah disebutkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10 Tahun 1961) yang kemudian dicabut dengan PP 24 Tahun 1997. Pasal 13 ayat (3) PP 10 Tahun 1961 menyebutkan; *"Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu berkas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak."*

Jika dilihat dari bentuk fisik dan isi dari sertifikat hak atas tanah, maka dapat dijelaskan bahwa sertifikat adalah gabungan antara Surat Ukur (lembaran yang memuat data objek bidang tanah) dengan Buku Tanah (lembaran yang memuat data subjek yang menguasai bidang tanah serta data yang menerangkan aspek yuridis bidang tanahnya) yang telah di tandatangani serta di cap oleh pejabat yang berwenang yang kemudian dijilid dan dijahit dan dibungkus oleh sampul serta di beri segel lambang burung Garuda Pancasila (Ramadhani, 2018:61).

Dalam keseharian terdapat perbedaan penulisan kata sertifikat hak atas tanah antara yang dituliskan dalam peraturan perundang-undangan dengan penulisan pada sertipikat tanah yang menggunakan huruf 'p'. Penulisan 'sertipikat' dengan menggunakan huruf 'p' pertama kali muncul dalam redaksi Pasal 13 ayat (3) seperti yang telah di jelaskan di atas. Meskipun kemudian peraturan tersebut dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, namun kata sertipikat masih dipertahankan hingga kini, walaupun di beberapa peraturan perundang-undangan lainnya termasuk dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata yang digunakan adalah sertifikat dengan menggunakan huruf 'f'. Belum ada penjelasan resmi terkait dengan hal tersebut dari pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Ramadhani, 2022:62).

Namun demikian jika memperhatikan kelaziman yang dilakukan, penggunaan kata sertipikat (menggunakan huruf 'p') diikuti dengan mencantumkan; status hak, nomor hak, subjek hak, luas dan letak tanah. Contohnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1, an. SUPASIPA, Luas 200m<sup>2</sup>, Letak Tanah di Kelurahan A kecamatan B Provinsi C. Sedangkan penggunaan kata sertifikat (menggunakan huruf "f") kelaziman digunakan untuk menegaskan sertifikat dalam pengertian jamak atau umum seperti halnya sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan kelaziman tersebut maka digunakanlah kata sertifikat (menggunakan huruf "f") sebagai pemaknaan secara umum.

Berkaitan dengan sertifikat tanah elektronik, dasar hukumnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik (Permen ATR/Ka.BPN No. 1 Tahun 2021). Ketentuan Umum Pasal 1 angka 8 Permen ATR/Ka.BPN No. 1 Tahun 2021 mendefinisikan: "Sertifikat elektronik yang selanjutnya disebut sertifikat-el adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik."

Adapun tujuan diadakannya sertifikat-el adalah untuk tertib administrasi, jaminan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana diinginkan oleh Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, mengantisipasi pemalsuan sertifikat, mudah pengaksesan dan pengelolaannya (tidak khawatir hilang) sertifikat-el dapat

diakses dan diunduh melalui aplikasi sentuh tanahku, menjawab tantangan revolusi industri 4.0.

## **2. Migrasi Sertifikat Elektronik**

Pasal 6 Permen ATR/Ka.BPN No. 1 Tahun 2021 menyebutkan bahwa penerbitan sertifikat-el untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar.

Penerapan migrasi dari sertifikat analog kepada sertifikat-el dilakukan secara bertahap yang akan ditetapkan kemudian oleh menteri sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Permen ATR/Ka. BPN No. 1 Tahun 2021. Selanjutnya ketentuan Pasal 16 Permen ATR/Ka. BPN No. 1 Tahun 2021 mengatur bahwa;

- (1)Penggantian Sertifikat menjadi sertifikat-el termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik;
- (2)Penggantian sertifikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.
- (3)Kepala kantor pertanahan menarik sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada kantor pertanahan.
- (4)Seluruh warkah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan alih media (*scan*) dan disimpan pada Pangkalan Data.

## **3. Bentuk Sertifikat Elektronik**

Terdapat Perbedaan antara sertifikat analog dengan sertifikat-el yaitu bentuknya berupa dokumen elektronik yang berisi informasi tanah yang padat dan ringkas. Sedangkan sertifikat analog berupa blanko (kertas) isian berlembar-lembar, perbedaan lainya meliputi:

- a. Kode dokumen sertifikat-el menggunakan *hashcode* atau kode unik dokumen elektronik yang dihasilkan oleh

- sistem. Sertifikat analog memiliki nomor seri unik gabungan huruf dan angka.
- b. *Scan QR code* sertifikat-el menggunakan QR code yang berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses langsung dokumen elektronik. Sementara sertifikat analog tidak memiliki *QR code*.
  - c. Nomor identitas sertifikat-el hanya menggunakan satu nomor, yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB) sebagai identitas tunggal (*single identity*). Sertifikat analog menggunakan banyak nomor, yakni Nomor Hak, Nomor Surat Ukur, Nomor Identifikasi Bidang, dan Nomor Peta Bidang.
  - d. Ketentuan kewajiban dan larangan pada sertifikat-el, ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan dengan pernyataan aspek hak (*right*), larangan (*restriction*), dan tanggung jawab (*responsibility*). Sementara itu, pada sertifikat analog, pencatatan ketentuan ini tidak seragam dan dicantumkan pada kolom petunjuk, tergantung kantor pertanahan masing-masing daerah.
  - e. Tanda tangan Sertifikat-el menggunakan tanda tangan elektronik dan tidak dapat dipalsukan. Adapun sertifikat analog menggunakan tanda tangan manual dan rentan dipalsukan.

Sebagai contoh di bawah ini adalah gambar sertifikat-el yang dirilis oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional:



Gambar 5.2 Contoh Sertifikat Tanah Elektronik

### C. Ringkasan/Rangkuman

1. Dasar hukum Sertifikat-el diatur pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Sertifikat-El bertujuan untuk tertib administrasi, jaminan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana diinginkan oleh Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, mengantisipasi pemalsuan sertifikat, mudah pengaksesan dan pengelolannya (tidak khawatir hilang) sertifikat-el dapat diakses dan diunduh melalui aplikasi sentuh tanahnya, menjawab tantangan revolusi industri 4.0.
2. Penerbitan sertifikat-el untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang

belum terdaftar atau penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar dan penerapan migrasi dilakukan secara bertahap.

3. Terdapat Perbedaan antara sertifikat analog dengan sertifikat-el yaitu bentuknya berupa dokumen elektronik yang berisi informasi tanah yang padat dan ringkas. Sedangkan sertifikat analog berupa blanko (kertas) isian berlembar-lembar.

#### **D. Evaluasi dan Latihan**

##### **1. Evaluasi**

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Mengapa pemerintah mengubah sertifikat tanah analog menjadi sertifikat elektronik, kemukakan alasannya?
- b. Jelaskan proses migrasi sertifikat tanah analog menjadi sertifikat elektronik?
- c. Uriankan beberapa perbedaan sertifikat tanah analog dengan sertifikat elektronik berdasarkan bentuknya?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

##### **2. Latihan**

Lakukan tugas terstruktur berupa *mini reseacrh* secara berkelompok dengan tema “Efektivitas penerapan sertifikat tanah elektronik dalam melindungi hak atas tanah masyarakat oleh BPN”. Lakukan kajian terkait tiga persoalan yang menjadi rumusan masalah, yaitu: 1) Bagaimana penerapan sertifikat elektronik di BPN? 2) Apakah sertifikat elektronik efektif melindungi hak atas tanah masyarakat? 3) Apa hambatan dan kendala yang dihadapi BPN dalam melakukan migrasi ke sertifikat elektronik? Susunlah laporan *mini research* kelompok

saudara dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai arahan dosen pengampu dan presentasikan hasilnya di depan kelas.

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

# **BAB IX**

## **HAK TANGGUNGAN**

### **(ELEKTRONIK)**

#### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian dan Dasar Hukum
- b. Ketentuan-Ketentuan dan Tahapan Hak Tanggungan
- c. Pendaftaran dan Penghapusan Hak Tanggungan Terintegrasi dengan Sistem Elektronik

#### **B. Materi Pembelajaran**

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum**

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) mendefinisikan: “Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan

kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya (Muljadi & Widjaja, 2008:9). Uraian ini menjelaskan bahwa hak tanggungan tidak difokuskan pada tanah saja, tetapi juga benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah (Soetijoprodjo, 1996:53).

Berdasarkan uraian di atas, terdapat beberapa unsur-unsur pokok yang termuat didalamnya, yaitu:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu; Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggung sebelumnya disebut Hipotik diatur dalam dalam Buku-II BAB XXI Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara dan *creditverband* yang diatur dalam *Statsblad* Tahun 1908 Nomor 542. Pasal 51 UUPA menyatakan; "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang".

Pasal 29 UUHT yang menyatakan; "Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai

*Credietverband* sebagaimana tersebut dalam *Staatsblad* 1908-542 jo. *Staatsblad* 1909-586, dan *Staatsblad* 1937-190 jo. *Staatsblad* 1937-191, dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi". Pasal ini menjadikan UUHT menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis (Harsono, 2008:402).

Beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum hak tanggungan, antara lain: UUPA khususnya Pasal 25, 33, 39 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan sebagai objek hak tanggungan dan Pasal 51; Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang UUHT; PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah; dan yang terbaru adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

## **2. Ketentuan-Ketentuan dan Tahapan Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan merupakan sebuah lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat. Hal tersebut dapat terlihat dari ciri-ciri beberapa prinsip pokoknya, yaitu:

- a. Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak diutamakan/mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*).

- b. Hak tanggungan tetap membebani objek hak tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*).
- c. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat di bagi-bagi, yang berarti bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya. Penyimpanan terhadap asas-asas ini hanya dapat di lakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas.
- d. Hak tanggungan pada hakikatnya merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, dengan demikian maka keberadaannya, peralihan dan hapusnya hak tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.
- e. Pemegang hak tanggungan tetap berhak untuk mengambil pelunasan piutangnya atau segala yang diperolehnya menurut UUHT walaupun debitur pailit.
- f. Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi; Jika debitur cidera janji tanpa melalui gugatan perdata lewat pengadilan dengan cara-cara khusus yang diatur dalam pasal 20 yaitu menggunakan hak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut pasal 6 atau di tempuh cara yang dikenal "*parate executie*".
- g. Kepastian tanggal kelahiran hak tanggungan. (Arba, 2015:210-211)

Subjek hak tanggungan ditentukan pada Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu:

a. Pemberi hak tanggungan (debitur). Pasal 8 UUHT menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemberi hak tanggungan pada umumnya adalah debitur itu sendiri, namun dalam hal lain dimungkinkan kondisi sebagai berikut;

- 1) Pemberi hak tanggungan adalah pihak lain (bukan debitur), jika benda yang dijadikan jaminan utang bukan milik debitur.
- 2) Pemberi hak tanggungan adalah debitur dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitur dan pihak lain.
- 3) Pemberi hak tanggungan adalah debitur bersama pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan utang adalah milik bersama, apakah misalnya harta bersama suami istri, harta bersama Perseroan dan lain sebagainya.

b. Penerima hak tanggungan/pemegang hak tanggungan (kreditur); Penerima hak tanggungan lebih lanjut disebut dengan pemegang hak tanggungan. Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berutang.

Lebih lanjut, penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT menjabarkan bahwa orang atau badan hukum penerima hak tanggungan bisa juga orang asing atau badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di

luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah NKRI.

Objek hak tanggungan terdiri dari macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam penjelasan umum UUHT Pasal angka 5 dan penjelasan Pasal 4 ayat (1), yaitu sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum,
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Arba kemudian menyusun berbagai macam klasifikasi hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, yaitu:

1. Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut;
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan
2. Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT adalah: Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Hak Pakai dimaksud adalah Hak Pakai yang diberi kepada peseorangan

dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi.

3. Menurut ketentuan Pasal 4 ayat 4 UUHT objek-objek hak tanggungan juga membuka kemungkinan membebaskan tanah berikut atau tidak pada bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. (Arba, 2015:210-211)

Perluasan objek hak tanggungan berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021, yaitu sebagai berikut:

- a. Pasal 13 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa; hak atas tanah di atas HPL yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani hak tanggungan. Untuk setiap perbuatan hukum termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan terhadap hak atas tanah di atas HPL, memerlukan rekomendasi pemegang HPL dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan Tanah.
- b. Pasal 60 ayat (1) s.d (4) PP No. 18 Tahun 2021, hanya HP dengan jangka waktu yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Sedangkan HP selama dipergunakan, tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- c. Pasal 67 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021 hak milik atas satuan rumah susun dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan kecuali hak milik atas satuan rumah susun yang diberikan kepada instansi pemerintah pusat atau instansi pemerintah daerah.

Tahapan hak tanggungan terdiri dari, sebagai berikut:

- a. Pembebanan Hak Tanggungan

Ketentuan tentang pembebanan hak tanggungan diatur pada Pasal 10 sampai dengan Pasal 15 UUHT. Tahap ini dimulai dari pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan didahului penandatanganan perjanjian kredit yang dijamin oleh Debitur kepada Kreditur.

Penegasan akan hal disebutkan pada Pasal 10 ayat (2) UUHT menggariskan bahwa; “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berisikan hal-hal yang sifatnya wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif). Untuk isi akta yang bersifat wajib maka menjadi syarat sahnya APHT, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin. Sedangkan isi APHT yang bersifat fakultatif atau tidak wajib dicantumkan, merupakan klausul yang tidak mempunyai pengaruh terhadap syarat sahnya suatu akta. Para pihak bebas menentukan untuk mencantumkan atau tidak di dalam APHT dimaksud.

Pencantuman janji-janji tersebut di dalam APHT yang kemudian akan didaftar pada Kantor Pertanahan, juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, terutama dalam hal pemberian kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk biaya pemberi

hak tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dalam rangka mencegah hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar objek hak tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Sejalan dengan SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT (Usman, 1999:119).

SKMHT menurut ketentuan UUHT secara tegas dilarang dipergunakan untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari pada membebankan hak tanggungan, jadi tidak diperkenankan memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah atau lainnya. Kemudian

pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatnya kepada pihak lain.

Berkaitan dengan APHT dan SKMHT dalam hal tahapan pembebanan hak tanggungan, terdapat beberapa catatan perkembangan regulasi yang mengatur tentang PPAT dan Blanko PPAT, yaitu:

- 1) Regulasi tentang jabatan PPAT diakomodir dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terhadap pengawasan dan pembinaan PPAT merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Dalam pembuatan Akta PPAT termasuk APHT dan SKMHT mengacu kepada Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi tata cara pengisian dibuat sesuai dengan lampiran tersebut, terdiri dari: Akta Jual Beli; Akta Tukar Menukar; Akta Hibah; Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; Akta Pembagian Hak Bersama; Akta Pemberian Hak Tanggungan; Akta Pemberian Hak

## Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik; Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

### b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan juga sekaligus merupakan saat lahirnya hak tanggungan. Sebab salah satu dari objek pendaftaran tanah adalah hak tanggungan, sebagaimana disebutkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah.

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, karena penandatanganan APHT di hadapan PPAT baru memenuhi syarat spesialisitas dari hak tanggungan saja, tetapi belum memenuhi syarat publisitas. Untuk memenuhi syarat publisitas maka pemberian hak tanggungan yang dimuat dalam APHT harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Sebagai tanda adanya bukti hak

tanggung, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

### **3. Pendaftaran dan Penghapusan Hak Tanggungan Terintegrasi dengan Sistem Elektronik**

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara elektronik dengan mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disingkat Permen HT-el). Dalam tataran aplikasi, kebijakan baru ini tentu memiliki kelebihan dan kekuarangan (Perdana, dkk., 2022:182).

Mekanisme pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik diatur secara terperinci diatur dalam BAB III Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mulai dari Pasal 9 sampai dengan Pasal 20 Permen HT-el Nomor 5 Tahun 2020, yang secara sederhana tahapannya adalah sebagai berikut:

- a. Kreditur mengajukan permohonan pelayanan HT-el melalui sistem HT-el yang disediakan oleh kementerian. Kemudian dalam hal permohonan pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud berupa pendaftaran hak tanggungan atau peralihan hak tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Dalam hal permohonan pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud berupa perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, atau perbaikan data, dokumen

kelengkapan persyaratan disampaikan oleh kreditur. Persyaratan permohonan pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik (Pasal 9 ayat (1), (2) dan (3) Permen HT-el).

- b. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Permen HT-el).
- c. Permohonan pelayanan HT-el yang telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Pelayanan HT-el dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada kementerian (Pasal 11 ayat (1) dan (2) Permen HT-el).
- d. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya terkonfirmasi oleh sistem HT-el. Dalam hal pembayaran biaya tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-el, Kreditur dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke kantor pertanahan atau layanan pengaduan (Pasal 12 ayat (1) dan (2) Permen HT-el).
- e. Sebelum hasil pelayanan HT-el diterbitkan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus

memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el dilakukan melalui sistem HT-el. Dalam hal hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada kreditur dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas. Dokumen persyaratan harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el. (5) Dalam hal jangka waktu berakhir dan kreditur dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Dalam hal dokumen persyaratan telah sesuai, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el (Pasal 13 ayat (1) s.d ayat (6) Permen HT-el Nomor).

- f. Dalam hal kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan. Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil pelayanan HT-el (Pasal 14 ayat (1) dan (2) Permen HT-el Nomor 5 Tahun 2020).
- g. Hasil pelayanan HT-el berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh sistem HT-el, meliputi: sertifikat HT-el; catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;

dan catatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pencatatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pada buku tanah elektronik oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan. Pencatatan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun sebagaimana dilakukan oleh kreditur pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang dijamin. Catatan dimaksud menjadi satu kesatuan dengan sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Hasil pelayanan ht-el disampaikan kepada kreditur melalui sistem HT-el dan/atau melalui domisili elektronik (Pasal 15 ayat (1) s.d ayat (5) Permen HT-el).

- h. Hasil pelayanan HT-el disahkan dengan tanda tangan elektronik oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik. Tanda tangan elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penerbitan sertifikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pelayanan HT-el terkonfirmasi sistem HT-el (Pasal 16 ayat (1) s.d ayat (3) Permen HT-el).
- i. Dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan pelayanan HT-el yang diketahui setelah hasil pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang sertifikat HT-el dapat mengajukan perbaikan. Permohonan perbaikan sertifikat HT-el diajukan

melalui sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal sertifikat HT-el diterbitkan. Perbaikan sertifikat HT-el dikenakan biaya penggantian sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai PNPB yang berlaku pada kementerian (Pasal 19 ayat (1) s.d ayat (3) Permen HT-el).

- j. Pelaksanaan pelayanan HT-el menjadi tanggung jawab kepala kantor pertanahan. Kebenaran materil dokumen yang menjadi dasar hasil pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab kantor pertanahan. Dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat HT-el, maka pegawai kantor pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum. Dokumen yang dinyatakan palsu, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata (Pasal 20 ayat (1) s.d ayat (3) Permen HT-el).

Setelah hutang yang dibebani dengan hak tanggungan lunas, maka terhadap hak tanggungan dimaksud harus dilakukan pencoretan (roya) untuk menghapus hak tanggungan. Ketentuan mengenai hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 dan 19 UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.

3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Terhadap hak tanggungan yang telah hapus kemudian dilakukan pendafatan pencoretan apabila tanah yang dijadikan objek hak tanggungan telah dihapus, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT, yaitu: "Setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan".

Sejalan dengan pencoretan hak tanggungan di atas, maka sebelum dilakukannya pencoretan, harus didahului dengan mengajukan permohonan oleh para pihak kepada kantor pertanahan sesuai ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT: "Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberikan catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan telah lunas atau karena kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

Lebih lanjut, terkait penghapusan/pencoretan (*roya*) hak tanggungan yang terintegrasi dengan sistem elektronik mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el), dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pelayanan pendaftaran hak tanggungan peringkat kedua dan selanjutnya, diterbitkan sertifikat HT-el baru dengan nomor yang baru. Pelayanan peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan sebagian (*roya parsial*), atau perbaikan data, diterbitkan sertifikat HT-el baru dengan nomor yang sama dengan sertifikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir. Pelayanan penghapusan hak tanggungan keseluruhan (*roya penuh*), sertifikat HT-el sebelumnya diberikan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertifikat tidak berlaku (Pasal 17 ayat (1) s.d ayat (3) Permen HT-el).
- b. Dalam hal piutang telah lunas, kreditur segera mendaftarkan penghapusan hak tanggungan. Permohonan pelayanan penghapusan hak tanggungan diajukan melalui sistem HT-el (Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) Permen HT-el).

Di lain sisi, untuk hak tanggungan yang debitur mengalami cedera janji, maka Pasal 6 UUHT mengatur tentang eksekusi hak tanggungan yang menentukan bahwa apabila debitur cedera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek

hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pituangannya dari hasil penjualan dimaksud.

Ketentuan Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk melakukan *parate* eksekusi. Artinya, dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh debitur maka bagi pemegang hak tanggungan bukan saja tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu juga meminta penetapan dari pengadilan untuk melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dimaksud.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuatan sendiri oleh pemegang hak tanggungan merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai pemegang hak tanggungan pertama baik secara sendiri maupun bilamana terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan (Penjelasan Pasal 6 UUHT). Dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak hak *parate* eksekusi adalah hak yang hadir demikian hukum yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan (Penjelasan Pasal 6 UUHT).

Lebih lanjut, dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT mengisaratkan adanya kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan di balik irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak tanggungan sehingga dinilai memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte hipotik* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalu proses litigasi dan/atau penetapan pengadilan. Penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan di muka umum dengan tujuan terjadinya asas keterbukaan dalam proses penyelesaian hutang piutang antara kreditur dan debitur.

### **C. Ringkasan/Rangkuman**

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah baik berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dasar hukum hak tanggungan adalah UUPA UUHT; PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
2. Hak tanggungan memiliki perinsip dan ciri pokok tertentu. Subjek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan (debitur) dan penerima hak tanggungan (kreditur), objek hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT adalah meliputi hak milik, HGU dan HGB dan Hak Hak Pakai. Tahapan hak tanggungan meliputi tahapan pembebanan dimulai dari pembuatan APHT

dihadapan PPAT dan SKMHT oleh Notaris/PPAT dan tahapan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan.

3. Pendaftaran dan penghapusan hak tanggungan terintegrasi dengan system elektronik mengacu kepada ketentuan BAB III Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mulai dari Pasal 9 sampai dengan Pasal 20 Permen HT-el Nomor 5 Tahun 2020. Terhadap debitur yang cidera janji maka hak tanggungannya dapat dieksekusi dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 UUHT.

#### **D. Evaluasi dan Latihan**

##### **1. Evaluasi**

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, jelaskan apa maksudnya?
- b. Jelaskan tentang subjek dan objek hak tanggungan?
- c. Jelaskan kelemahan dan kelebihan pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi dengan sistem elektronik?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

##### **2. Latihan**

Lakukan tugas terstruktur berupa *mini reseacrh* secara berkelompok dengan tema “Problema pendaftaran hak

tanggung terintegrasi dengan sistem elektronik". Lakukan kajian terkait tiga persoalan yang menjadi rumusan masalah, yaitu: 1) Bagaimana penerapan pendaftaran hak tanggungan elektronik? 2) Problematika hukum apa saja yang muncul dari kebijakan pendaftaran hak tanggungan elektronik? 3) Apa hambatan dan kendala yang dihadapi pendaftaran hak tanggungan elektronik? Susunlah laporan *mini research* kelompok saudara dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai arahan dosen pengampu dan presentasikan hasilnya di depan kelas.

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

# **BAB X**

## **REFORMA AGRARIA**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian dan Dasar Hukum
- b. Penataan Aset (Legalisasi Aset dan Redistribusi Tanah)
- c. Penataan Akses (Pemberdayaan Ekonomi Subjek RA)

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Pengertian dan Dasar Hukum**

Secara etimologis reforma agraria berasal dari bahasa Spanyol, yang memiliki arti upaya perubahan atau perombakan sosial yang dilakukan secara sadar untuk mentransformasikan struktur agraria ke arah sistem agraria yang lebih sehat dan merata bagi pengembangan pertanian dan kesejahteraan masyarakat desa, yang bukan hanya untuk mengurangi ketimpangan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah saja melainkan juga untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Wiradi, 2009:35).

Reforma agraria pada dasarnya bukanlah kebijakan baru yang ditempuh oleh pemerintah dalam mengentaskan permasalahan pengelolaan agraria di Indonesia khususnya tanah yang berkorelasi langsung kepada kesejahteraan rakyat. Program reforma agraria pernah dijalankan oleh

pemerintah di masa lalu dengan konsep *landreform*. Landasan yuridisnya mengacu kepada ketentuan Pasal 7, 10 dan 17 UUPA yang dianggap masih sebatas norma *landreform* (Arisaputra, 2015:4), hanya dimaknai sebagai upaya pembagian tanah-tanah pertanian kepada para petani yang memenuhi syarat (Wahid, 2008:37).

Norma *landreform* dimaksud mengatur 6 (enam) hal pokok secara garis besar, yaitu:

- a. Pembatasan pemilikan maksimum.
- b. Larangan pemilikan tanah *absentee*.
- c. Redistribusi tanah yang melampaui batas maksimum tanah *absentee* tanah bekas swapraja dan tanah negara lainnya.
- d. Pengaturan pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan.
- e. Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian.
- f. Penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian disertai larangan melakukan perbuatan mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian yang terlampau kecil. (Supriadi, 2015:203)

Konsep *landreform* sebagaimana diamanahkan oleh UUPA yang pernah dijalankan oleh pemerintah mengalami kegagalan dan stagnasi mengakibatkan program dimaksud tidak tuntas dilaksanakan. Penyebabnya adalah lemahnya kemauan dan dukungan politik dari pemerintah, organisasi petani, tokoh-tokoh maupun panitia *landreform* serta kelemahan-kelemahan administrasi berupa tidak tersedianya data dan informasi menjadi hambatan

terlaksanannya redistribusi tanah yang menyebabkan terjadinya aksi sepihak, baik dari petani yang lapar tanah ataupun tuan tanah sehingga hal tersebut mendesak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1964 Tentang Pengadilan *Landreform* (Arisaputra, 2015:29).

*Landreform* sejatinya tidak hanya tentang perombakan struktur penguasaan tanah saja tetapi juga perombakan terhadap hubungan manusia dengan manusia berkenaan dengan tanah guna meningkatkan penghasilan petani (Ismaya, 2013:41).

Selain pembinaan dan pengendalian yang dilakukan pemerintah, optimalisasi keikutsertaan petani melalui kelompok-kelompok tani dan koperasi unit desa juga menjadi suatu keharusan dalam upaya pembangunan dan pengembangan usaha pertanian rakyat termasuk pula didalamnya pengembangan dan peningkatan sistem pemasaran yang menjamin stabilitas harga (Parlindungan, 1991b:8).

Pelaksanaan *landreform* sejalan dengan nilai-nilai Pancasila sebagai dasar falsafah negara, yaitu sebagai pengamalan sila kelima; “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, seyogianya nilai-nilai Pancasila diaktualisasikan dalam kebijakan reforma agraria dengan memosisikan tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk dimanfaatkan secara wajar oleh seluruh masyarakat, sehingga alokasinya harus adil yang dijabarkan dalam kebijakan dan peraturan perundang-undangan yang mendukung terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, termasuk pula menjaga kelestarian sumber daya tanah wajib dipelihara

agar dapat memberikan manfaat baik bagi generasi sekarang maupun generasi mendatang (keadilan antargenerasi) (Sumardjono, 2009:106).

Semangat *landreform* dalam pasal-pasal UUPA tetap menjadi landasan yuridis yang saat ini telah dikemas secara apik dalam sebuah program pemerintah bertajuk reforma agraria melalui regulasi teknis yaitu Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 Tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria (Perpres Nomor 62 Tahun 2023) yang fokus pada dua lingkup kegiatan yaitu penataan aset dan penataan akses.

Pasal 1 angka 1 Perpres Nomor 62 Tahun 2023 menyatakan bahwa: “Reforma Agraria adalah penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan penataan akses untuk kemakmuran rakyat.”

Dasar hukum reforma agraria merujuk pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR) No IX/MPR/2001 Tentang Arah Kebijakan Pembaruan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam
- c. Pasal 7, 10 dan 17 UUPA;
- d. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Tahun 2005-2025;
- e. Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2020-2024;

- f. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 Tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria;
- g. Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis Reforma Agraria.

## **2. Penataan Aset (Legalisasi Aset dan Redistribusi Tanah)**

Pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 62 Tahun 2023 menyebutkan bahwa penataan aset adalah: “penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan dan pemilikan tanah.”

Merujuk pada pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa penataan aset dalam kerangka reforma agraria bermaksud untuk melakukan penataan terkait dengan hak atas tanah yang bermuara pada penerbitan dan pemberian sertifikat hak atas tanah sebagai bagian dari upaya menciptakan keadilan, melindungi dan memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah masyarakat.

Penataan aset dalam kerangka reforma agraria dapat dilakukan melalui dua mekanisme kegiatan, yaitu: legalisasi aset atau redistribusi tanah.

### **a. Legalisasi Aset**

Legalisasi aset menurut Pasal 1 angka 8 Perpres Nomor 62 Tahun 2023 diartikan sebagai kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data dalam rangka Reforma Agraria. Pada praktiknya, legalisasi aset dalam kerangka reforma agraria dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui berbagai program kegiatan yang lazim dikenal dengan program sertifikasi tanah masyarakat seperti Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap (PTSL) ataupun sertifikasi tanah lintas sektor meliputi; sertifikasi tanah nelayan, sertifikasi tanah transmigrasi dan lain sebagainya.

Pasal 33 Perpres Nomor 62 Tahun 2023 menyebutkan bahwa legalisasi aset terdiri dari:

- 1) Sertifikasi tanah yang dimiliki masyarakat;
- 2) Sertifikasi tanah transmigrasi; dan
- 3) Penatausahaan tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat dan tanah komunal.

### **b. Redistribusi Tanah**

Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9 Perpres Nomor 62 Tahun 2023, memberikan pengertian redistribusi tanah yaitu; Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka pembagian dan/atau pemberian hak atas tanah yang bersumber dari Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) kepada Subjek Reforma Agraria (Subjek RA) disertai dengan pemberian sertifikat hak atas tanah.

Tujuan redistribusi tanah adalah mengadakan pembagian tanah dengan memberikan dasar pemilikan tanah sekaligus memberi kepastian hukum hak atas tanah kepada subjek yang memenuhi persyaratan sehingga dapat memperbaiki serta meningkatkan keadaan sosial ekonomi subjek redistribusi tanah (Republik Indonesia, Direktorat Jendral Penataan Agraria Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2022:8).

Subjek redistribusi tanah dimaksud, menurut Perpres Nomor 62 Tahun 2023 disebut dengan subjek reforma agraria. Subjek RA diartikan sebagai pihak penerima TORA yang memenuhi persyaratan dan ditetapkan untuk menerima TORA (Ketentuan Umum Pasal 1 angka 7

Perpres Nomor 62 Tahun 2023), yaitu menurut Pasal 19 ayat (1) terdiri dari: orang perseorangan, kelompok masyarakat dengan hak kepemilikan bersama, masyarakat hukum adat; dan badan hukum.

Adapun persyaratan dan kriteria subjek reforma agraria sebagaimana dimaksud dalam perpres tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Orang perseorangan adalah warga negara Indonesia berusia paling rendah 18 tahun atau sudah menikah dan bertempat tinggal di wilayah objek redistribusi tanah atau bersedia tinggal di wilayah objek redistribusi tanah dalam satu wilayah administrasi kecamatan yang mempunyai pekerjaan sebagai berikut:
  - 1) Petani gurem yang memiliki luas tanah 0,25 (nol koma dua lima) *hektare* atau lebih kecil dan/atau petani yang menyewa tanah yang luasannya tidak lebih dari 2 (dua) *hektare* untuk diusahakan di bidang pertanian sebagai sumber kehidupannya;
  - 2) Petani penggarap yang mengerjakan atau mengusahakan sendiri tanah yang bukan miliknya;
  - 3) Buruh tani yang mengerjakan atau mengusahakan tanah orang lain dengan mendapat upah;
  - 4) Nelayan kecil yang melakukan penangkapan ikan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, baik yang tidak menggunakan kapal penangkap ikan maupun yang menggunakan kapal penangkap ikan berukuran paling besar 10 (sepuluh) *Gross Tonnage/GT* (isi kotor volume sebuah kapal);

- 5) Nelayan tradisional yang melakukan penangkapan ikan di perairan yang merupakan hak perikanan tradisional yang telah dimanfaatkan secara turun temurun sesuai dengan budaya dan kearifan lokal;
  - 6) Nelayan buruh yang menyediakan tenaganya yang turut serta dalam usaha penangkapan ikan;
  - 7) Pembudi daya ikan kecil yang melakukan pembudidayaan ikan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari;
  - 8) Penggarap lahan budi daya yang menyediakan tenaganya dalam pembudidayaan ikan;
  - 9) Petambak garam kecil yang melakukan usaha pergaraman pada lahannya sendiri dengan luas lahan paling luas 5 (lima) *hektare*, dan perebus garam;
  - 10) Penggarap tambak garam yang menyediakan tenaganya dalam usaha pergaraman;
  - 11) Perorangan yang memiliki usaha produktif yang memenuhi kriteria usaha mikro sesuai peraturan perundang-undangan, yang tidak memiliki tanah;
  - 12) Jenis pekerjaan lain yang ditetapkan oleh menteri selaku Ketua Tim Percepatan Reforma Agraria Nasional.
- b. Kelompok masyarakat dengan hak kepemilikan bersama; yaitu merupakan gabungan dari orang-perseorangan yang memenuhi kriteria sebagaimana diuraikan di atas yang membentuk suatu kelompok.
- c. Masyarakat hukum adat yang dapat ditunjuk sebagai subjek reforma agraria merupakan warga negara Indonesia yang memiliki karakteristik khas, hidup

berkelompok secara harmonis sesuai hukum adatnya, memiliki ikatan pada asal usul leluhur dan atau kesamaan tempat tinggal, terdapat hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungannya hidup, serta adanya sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, hukum dan memanfaatkan satu wilayah tertentu secara turun-temurun dalam satu kawasan tertentu serta memenuhi persyaratan untuk diberikan objek redistribusi tanah.

- d. Badan hukum yang dapat ditunjuk sebagai subjek reforma agraria adalah badan hukum yang berbentuk: Koperasi, Badan Usaha Milik Desa (BUMDes), yayasan dan badan hukum untuk kepentingan keagamaan

Objek redistribusi tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 4 Perpres Nomor 62 Tahun 2023 adalah merupakan bidang tanah yang termasuk dalam TORA yaitu tanah yang dikuasai oleh negara dan/atau tanah yang telah dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh masyarakat untuk didistribusi atau dilegalisasi (lihat Ketentuan Umum Pasal 1 angka 5 Perpres Nomor 62 Tahun 2023), meliputi:

- a. TORA dari Kawasan Hutan, yaitu terdiri dari alokasi TORA dari 20% (dua puluh persen) pelepasan Kawasan Hutan untuk perkebunan yang dapat diusahakan; Kawasan Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi Tidak Produktif (HPK-TP) dan program pencetakan sawah baru; dan hasil kegiatan penyelesaian penguasaan tanah dalam kawasan

hutan negara dengan penataan kawasan hutan dalam rangka pengukuhan kawasan hutan.

- b. TORA dari non-Kawasan Hutan; yaitu bidang tanah yang berasal dari tanah hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang telah habis masa berlakunya serta tidak dimohon perpanjangan, dan/atau tidak dimohon pembaruan haknya dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah berakhirnya hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Tanah yang diperoleh dari kewajiban pemegang hak guna usaha untuk menyerahkan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas bidang tanah hak guna usaha karena perubahan peruntukan dalam rencana tata ruang; tanah yang diperoleh dari kewajiban menyediakan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari pelepasan kawasan hutan yang belum dipenuhi pada saat pelepasan kawasan hutan; tanah yang diperoleh dari kewajiban menyediakan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas tanah negara selain hasil pelepasan kawasan hutan yang diberikan kepada pemegang hak guna usaha dalam proses pemberian atau perpanjangan atau pembaruan haknya.

Tanah negara bekas tanah terlantar yang didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria; tanah yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak pengelolaan dalam kerangka reforma agraria; tanah yang berasal dari paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari tanah negara yang diperuntukan bank tanah; tanah hasil penyelesaian konflik agraria; tanah bekas tambang yang berada di luar kawasan hutan; tanah timbul; tanah yang dilepaskan secara sukarela. Termasuk pula

tanah yang memenuhi persyaratan penguatan hak rakyat atas tanah, meliputi: Tanah yang dihibahkan oleh perusahaan dalam bentuk tanggung jawab sosial dan/atau lingkungan; Tanah hasil konsolidasi yang subjeknya memenuhi kriteria Subjek Reforma Agraria; atau Tanah negara yang sudah dikuasai masyarakat.

Tanah bekas hak *erfpacht*, tanah bekas *partikelir* dan tanah bekas *eigendom* yang luasnya lebih dari 10 (sepuluh) *bauw* yang masih tersedia dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai TORA; dan terakhir adalah tanah kelebihan maksimum, tanah *absentee* (pemiliknya berdomisili di luar batas kecamatan letak tanah), dan tanah swapraja/bekas swapraja yang masih tersedia dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai TORA.

- c. TORA dari hasil penyelesaian konflik agraria meliputi konflik agraria di kawasan hutan; konflik agraria di non-kawasan hutan; konflik agraria di lahan transmigrasi; konflik agraria pada aset badan usaha milik negara; dan konflik agraria pada aset barang milik negara dan barang milik daerah.

Tahapan kegiatan redistribusi tanah sebagaimana digariskan oleh Pasal 25 Perpres Nomor 62 Tahun 2023, yaitu meliputi; tahap penetapan objek redistribusi tanah dan tahap pelaksanaan redistribusi tanah. Merujuk pada ketentuan Pasal 30 ayat (2) Perpres Nomor 62 Tahun 2023, maka kegiatan redistribusi tanah meliputi:

- a. Sosialisasi dan penyuluhan oleh kantor pertanahan/kantor wilayah badan pertanahan nasional di lokasi objek Redistribusi Tanah;

- b. Inventarisasi dan identifikasi subjek dan objek Redistribusi Tanah oleh kantor pertanahan/kantor wilayah badan pertanahan nasional setelah ada penetapan objek Reforma Agraria;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh kantor pertanahan/kantor wilayah badan pertanahan nasional;
- d. Penetapan objek Redistribusi Tanah oleh kantor pertanahan/kantor wilayah badan pertanahan nasional berdasarkan berita acara sidang gugus tugas Reforma Agraria kabupaten/kota;
- e. Penetapan subjek Redistribusi TORA oleh bupati/wali kota berdasarkan berita acara sidang gugus tugas Reforma Agraria kabupaten/kota;
- f. Pemberian Hak Atas Tanah atau penerbitan surat keputusan Redistribusi Tanah oleh kantor pertanahan; dan
- g. Penerbitan sertifikat dan pembukuan Hak atas tanah oleh kantor pertanahan.

Lebih lanjut ketentuan tentang penerbitan sertifikat hak atas tanah hasil dari kegiatan redistribusi tanah menurut ketentuan Pasal 31 Perpres Nomor 62 Tahun 2023 terdiri dari:

- a. Hak milik atas tanah untuk pemukiman dan lahan garapan bagi orang perseorangan, dan/atau hak milik koperasi jenis usaha pertanian;
- b. Hak guna usaha orang perseorangan, dan/atau hak guna usaha badan hukum dalam bentuk koperasi;
- c. Hak guna bangunan untuk subjek reforma agraria berupa badan hukum;

- d. Hak kepemilikan bersama untuk subjek reforma agraria berupa kelompok masyarakat;
- e. Hak pakai untuk fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial;
- f. Hak atas tanah berjangka waktu untuk lahan garapan yang sudah dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh masyarakat di atas tanah hak pengelolaan untuk sumber TORA; dan
- g. Hak atas tanah lainnya yang ditetapkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

### **3. Penataan Akses (Pemberdayaan Ekonomi Subjek RA)**

Penataan akses menurut Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 62 Tahun 2023 adalah program pemberdayaan ekonomi Subjek RA untuk meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada pemanfaatan tanah. Beberapa langkah yang dapat ditempuh oleh kelembagaan reforma agraria dalam melakukan percepatan pemberdayaan ekonomi subjek reforma agraria menurut ketentuan Pasal 56 ayat (3) dan ayat (1) Perpres Nomor 62 Tahun 2023 meliputi penyediaan program pendukung untuk meningkatkan skala ekonomi, nilai tambah, dan mendorong inovasi kewirausahaan Subjek RA, yaitu berupa: pemetaan sosial dan pendampingan usaha.

Menurut Pasal 58 jo. Pasal 59 Perpres Nomor 62 Tahun 2023, pemetaan sosial merupakan serangkaian proses untuk menemu-kenali dan mendalami kondisi masyarakat, sedangkan pendampingan usaha dilakukan dalam bentuk, sebagai berikut:

1. Pembentukan kelompok dan/atau badan usaha subjek reforma agraria yang dilakukan berdasarkan rekomendasi hasil pemetaan sosial;
2. Peningkatan kapasitas dan keterampilan kelompok dan/atau badan usaha subjek reforma agraria yang dibentuk oleh subjek reforma agraria melalui kegiatan; penyuluhan, pendidikan, pelatihan dan/atau bimbingan teknis;
3. Penggunaan teknologi tepat guna dan berwawasan lingkungan yaitu menerapkan metode yang hemat sumber daya, mudah dirawat dan berdampak polutif minimalis dengan memperhatikan aspek lingkungan, sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.
4. Diversifikasi usaha dilakukan dengan memperluas pangsa pasar, menambah jumlah unit bisnis, memproduksi produk baru yang beraneka ragam, serta melakukan akuisisi pada usaha pesaing atau usaha baru
5. Fasilitasi akses permodalan, dilakukan melalui penetapan kebijakan pemberian pinjaman kepada subjek reforma agraria dengan bunga rendah dan jangka waktu panjang, bekerja sama dengan; lembaga keuangan, koperasi, dan/atau badan usaha melalui dana tanggung jawab sosial perusahaan.
6. Fasilitasi akses pemasaran (*offtaker*), dilakukan dengan menjembatani, menampung dan menyalurkan hasil usaha kelompok subjek reforma agraria kepada penjamin hasil usaha (*offtaker*).
7. Penguatan basis data dan informasi, dilakukan dengan menyusun basis data penataan akses yang

digunakan menjadi dasar pengawasan berupa aplikasi pemberdayaan tanah masyarakat.

8. Penyediaan infrastruktur pendukung, dilakukan oleh kementerian/lembaga, pemerintah daerah provinsi, dan/atau pemerintah daerah kabupaten/kota sesuai dengan kewenangannya.
9. Bantuan produktif lainnya, dapat berupa sarana dan prasarana produksi pertanian serta sarana dan prasarana produksi perikanan.

Selain langkah-langkah tersebut di atas, dalam pelaksanaan pemberdayaan ekonomi subjek reforma agraria juga dibutuhkan keterlibatan dan pelibatan kementerian/lembaga, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota, serta badan usaha dalam bentuk pemberian bantuan langsung dan/atau program dari pemerintah pusat, pemerintah daerah provinsi atau pemerintah daerah kabupaten/kota; dan/atau kerja sama antara masyarakat dengan pihak kementerian/lembaga, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota yang memiliki kemampuan untuk mendukung program pemberdayaan ekonomi subjek reforma agraria sebagaimana dirumuskan pada Pasal 56 ayat (6) Perpres Nomor 62 Tahun 2023.

### C. Ringkasan/Rangkuman

1. Reforma agraria merupakan pengembangan dari *Landreform* yaitu penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan penataan akses untuk kemakmuran

rakyat. Dasar hukum reforma agraria meliputi: Pasal 33 ayat (3) UUD 1945; Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR) No IX/MPR/2001 Tentang Arah Kebijakan Pembaruan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam; Pasal 7, 10 dan 17 UUPA; Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Tahun 2005-2025; Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2020-2024; Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 Tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria; dan Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis Reforma Agraria.

2. Penataan aset adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan dan pemilikan tanah melalui kegiatan legalisasi aset atau redistribusi tanah.
3. Penataan akses merupakan program pemberdayaan ekonomi Subjek RA untuk meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada pemanfaatan tanah, meliputi penyediaan program pendukung untuk meningkatkan skala ekonomi, nilai tambah, dan mendorong inovasi kewirausahaan Subjek RA, yaitu berupa: pemetaan sosial dan pendampingan usaha.

## D. Evaluasi dan Latihan

### 1. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Reforma agraria bermaksud ingin mewujudkan keadilan pertanahan dan kesejahteraan masyarakat dengan menjadikan tanah sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Jelaskan maksud pernyataan tersebut?
- b. Jelaskan tentang kegiatan-kegiatan penataan aset dalam rangka reforma agraria?
- c. Apa saja bentuk pemberdayaan tanah masyarakat yang dapat dilakukan pemerintah dalam rangka penataan akses reforma agraria, jelaskan?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

### 2. Latihan

Lakukan tugas terstruktur berupa *mini reseacrh* secara berkelompok dengan tema “Percepatan Reforma Agraria: Peluang dan Tantangan untuk mewujudkan tanah yang berkeadilan dan mensejahterakan”. Lakukan kajian terkait tiga persoalan yang menjadi rumusan masalah, yaitu: 1) Bagaimana pelaksanaan penataan aset oleh Gugus Tugas Reforma Agraria? 2) Bagaimana Pelaksanaan Penataan Akses pasca-penataan aset oleh tim pemberdayaan tanah masyarakat? 3) Bagaimana peluang dan tantang percepatan reforma agraria dalam mewujudkan tanah yang berkeadilan dan mensejahterakan? Susunlah laporan *mini research* kelompok saudara dalam bentuk karya tulis ilmiah

sesuai arahan dosen pengampu dan presentasikan hasilnya di depan kelas.

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

# **BAB XI**

## **BANK TANAH DAN PENGADAAN TANAH**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian dan Dasar Hukum
- b. Fungsi, Tugas dan Kewenangan
- c. Struktur Kelembagaan Bank Tanah

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Pengertian dan Dasar Hukum**

Bank tanah di Indonesia dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (PP No. 64 Tahun 2021). Definisi badan bank tanah berdasarkan ketentuan umum Pasal 1 angka 1 PP No. 64 Tahun 2021, yaitu; “Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah”.

Bank tanah berdasarkan PP No. 64 Tahun 2021 pada prinsipnya merupakan bank tanah publik. Terlihat dari esensi yuridis dalam definisi bank tanah sebagai disebutkan di atas yaitu “badan khusus (*sui generis*) diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah”, yang

kemudian lebih lanjut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP. No. 64 Tahun 2021.

Menurut Bernhard Limbong bank tanah publik merupakan bank tanah yang penyelenggaraannya melibatkan lembaga-lembaga publik atau beberapa hukum publik, keberadaannya merupakan badan independen dengan tugas yang murni bersifat layanan publik yang tanggung jawab sepenuhnya di tangan pemerintah (Limbong, 2013:74).

Selain bank tanah publik, menurut Bernhard Limbong juga ada jenis bank tanah swasta dan bank tanah campuran. Bank tanah swasta merupakan bank tanah yang dijalankan oleh sektor swasta yang aktornya merupakan pihak swasta sebagai pemegang saham dan dijalankan oleh perorangan ataupun perusahaan swasta (nasional maupun asing), berbeda dengan bank tanah campuran aktornya adalah campuran antara pemerintah dengan swasta yang cenderung bersifat Kerjasama patungan (*joint venture*) mengakuisisi dan mengembangkan bank tanah (Limbong, 2013:75-76).

## **2. Fungsi, Tugas dan Kewenangan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021 bank tanah mempunyai fungsi: perencanaan; perolehan tanah; pengadaan tanah; pengelolaan tanah; pemanfaatan tanah; dan pendistribusian tanah. Dalam melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud bank tanah mempunyai tugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat (2) PP No. 64 Tahun 2021, dengan uraian sebagai berikut:

- a. Melakukan perencanaan kegiatan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan. Tugas perencanaan yang wajib dilaksanakan oleh bank tanah berdasarkan Pasal 5 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021, meliputi: rencana jangka panjang; rencana jangka menengah; dan rencana tahunan. Selanjutnya, Pasal 5 ayat (2), (3) dan (4) PP No.64 Tahun 2021 mengatur bahwa rencana jangka panjang yang dilakukan bank tanah merupakan perencanaan kegiatan untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun sedangkan rencana jangka menengah untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan rencana tahunan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.

Penyusunan perencanaan bank tanah sebagaimana dimaksud di atas, harus didasarkan pada rencana pembangunan jangka menengah nasional dan rencana tata ruang, dan ditetapkan oleh kepala badan pelaksana bank tanah setelah mendapat persetujuan dari komite. Ketentuan dimaksud ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (4) dan (5) PP No.64 Tahun 2021.

- b. Melakukan perolehan tanah yang bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain. Tugas perolehan tanah yang diemban oleh bank tanah menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 64 Tahun 2021 adalah perolehan tanah yang berasal dari; tanah hasil penetapan pemerintah, yaitu tanah-tanah negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 PP No. 64 Tahun 2021, meliputi: tanah bekas hak; kawasan dan tanah telantar; tanah pelepasan kawasan hutan; tanah timbul; tanah hasil reklamasi; tanah bekas tambang;

tanah pulau-pulau kecil; tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; dan tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya. Selanjutnya perolehan tanah dari pihak lain, yaitu tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 PP No. 64 Tahun 2021 yang berasal dari: pemerintah pusat pemerintah daerah; badan usaha milik negara; badan usaha milik daerah badan usaha; badan hukum; dan masyarakat yang diperoleh melalui proses: pembelian; penerimaan hibah/sumbangan atau yang sejenis; tukar menukar; pelepasan hak; dan perolehan bentuk lainnya yang sah.

- c. Melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Tugas pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh bank tanah dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung merujuk Pasal 9 PP No. 64 Tahun 2021 dilaksanakan melalui mekanisme tahapan 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. Tugas-tugas pengelolaan tanah oleh bank tanah diatur secara terperinci pada Pasal 10 PP No. 64 Tahun 2021, yaitu: Pengembangan tanah; Pemeliharaan dan pengamanan tanah; Pengendalian tanah.

- e. Melakukan pemanfaatan tanah melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain. Tugas ini kemudian dijabarkan pada Pasal 14 PP No. 64 Tahun 2021 yaitu dilakukan melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain dapat berbentuk: jual beli; sewa; kerja sama usaha; hibah; tukar menukar; dan bentuk lain yang disepakati dengan pihak lain. Dalam melaksanakan pemanfaatan tanah, bank tanah tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan asas prioritas.
- f. Melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah. Tugas ini kemudian diatur dalam Pasal 15 PP No. 64 Tahun 2021 berupa kegiatan penyediaan dan pembagian tanah yang ditujukan paling sedikit untuk: kementerian/lembaga; pemerintah daerah; organisasi sosial dan keagamaan; dan/atau masyarakat yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Kewenangan bank tanah berdasarkan ketentuan Pasal 23 PP No. 64 Tahun 2021 adalah:

- a. Melakukan penyusunan rencana induk. Selanjutnya pada Pasal 24 PP No. 64 Tahun 2021 menyatakan Penyusunan rencana induk dimaksud merupakan perencanaan kawasan bank tanah. Rencana induk merupakan dasar pemanfaatan kawasan bank tanah yang ditetapkan oleh kepala badan pelaksana.
- b. Membantu memberikan kemudahan berusaha/persetujuan. Selanjutnya menurut Pasal 25 PP No. 64 Tahun 2021 bank tanah juga berwenang untuk memberikan bantuan di bidang pertanahan dan tata ruang.

- c. Melakukan pengadaan tanah. Bank tanah selain memiliki fungsi dan tugas menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum juga memiliki kewenangan melakukan pengadaan tanah.
- d. Menentukan tarif pelayanan. Berdasarkan ketentuan Pasal 26 PP No. 64 Tahun 2021, tarif pelayanan merupakan tarif pemanfaatan tanah dalam bentuk sewa, sewa beli, jual beli, dan bentuk lainnya. Formulasi tarif pemanfaatan tanah ditetapkan oleh komite berdasarkan usulan kepala badan pelaksana dengan besaran tarif dalam pemanfaatan tanah ditetapkan oleh kepala badan pelaksana. Selanjutnya kepala badan pelaksana dapat memberikan besaran tarif, jangka waktu, dan tata cara pembayaran yang kompetitif. Bank Tanah dapat menerima pembayaran dalam bentuk penyertaan modal sementara pada pihak lain yang melakukan kerja sama pemanfaatan tanah.

Selain itu, Salah satu fungsi dan tugas bank tanah berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf c PP No. 64 Tahun 2021 adalah melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Artinya bank tanah menjadi lembaga resmi yang yang ditunjuk oleh pemerintah untuk mengurus persoalan pengadaan tanah di Indonesia. Penegasan terhadap hal tersebut dapat dilihat dari kewenangan bank tanah untuk melakukan pengadaan tanah sebagaimana dituliskan dalam Pasal 23 huruf c PP No. 64 Tahun 2021.

Dalam rangka menjalankan tugasnya tersebut, bank tanah berkewajiban menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dan kepentingan pembangunan nasional sebagaimana disebutkan pada Pasal 16 huruf a dan huruf c PP No. 64 Tahun 2021.

Adapun yang dimaksud dukungan untuk jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan Pasal 17 PP No. 64 Tahun 2021 dapat terdiri atas: Pertahanan dan keamanan nasional; jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, dan terminal; infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik; jaringan telekomunikasi dan informatika; tempat pembuangan dan pengolahan sampah serta pengelolaan limbah; pembangunan produksi dan jaringan air bersih; rumah sakit; fasilitas keselamatan umum; pemakaman umum; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau desa; penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah; prasarana pendidikan atau sekolah; prasarana olahraga; pasar umum dan lapangan parkir umum; kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas; kawasan ekonomi khusus; kawasan industri; kawasan pariwisata; kawasan ketahanan pangan; dan kawasan pengembangan teknologi.

Sedangkan yang dimaksud dengan dukungan dalam jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan pembangunan nasional yang menjadi tugas bank tanah menurut ketentuan pasal 19 PP No. 64 Tahun 2021 merupakan jaminan penyediaan tanah untuk pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam rangka mendukung peningkatan ekonomi dan investasi.

Menurut Bernhard Limbong, melalui bank tanah pemerintah pusat maupun pemerintah daerah memperoleh tanah sebelum tanah tersebut dibutuhkan (Limbong, 2013: 112). Sejalan dengan pendapat tersebut, maka fungsi dan tugas bank tanah sebagaimana dituliskan pada Pasal 16 PP No. 64 Tahun 2021 memerintahkan agar bank tanah harus memiliki cadangan ketersediaan tanah dalam rangka dalam memberi jaminan ketersediaan tanah untuk kegiatan pengadaan tanah.

### **3. Struktur Kelembagaan Bank Tanah**

Untuk memperkuat keberadaan badan bank tanah di Indonesia, kemudian diterbitkan Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah sebagai peraturan pelaksanaannya. Kedudukan bank tanah menurut ketentuan Pasal 2 Perpres No. 113 Tahun 2021 adalah berkedudukan di Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia. Bank Tanah dapat mempunyai kantor perwakilan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pelaksana.

Struktur kelembagaan bank tanah berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021 adalah: Komite, Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana.

**a. Komite.**

Pasal 31 ayat (2) PP No 64 Tahun 2021 menyebutkan bahwa; komite memiliki tugas menetapkan kebijakan strategis bank tanah. Unsur komite berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No. 64 Tahun 2021 terdiri dari: menteri sebagai ketua merangkap anggota; menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sebagai anggota; menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat sebagai anggota; dan/atau menteri/kepala lembaga lainnya yang ditunjuk oleh presiden sebagai anggota. Ketua dan anggota komite ditetapkan dengan keputusan presiden berdasarkan usulan menteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Perpres No. 113 Tahun 2021) tugas komite adalah menetapkan kebijakan strategis bank tanah dengan kewenangan:

- 1) menetapkan jumlah deputi badan pelaksana;
- 2) mengangkat dan memberhentikan kepala dan deputi badan pelaksana;
- 3) memberikan persetujuan dan mengesahkan rencana jangka panjang, rencana jangka menengah, dan rencana kerja dan anggaran tahunan bank tanah;

- 4) menerima dan mengevaluasi laporan pertanggungjawaban dan kinerja dari dewan pengawas dan badan pelaksana;
- 5) mengesahkan laporan tahunan dan kinerja dari dewan pengawas dan badan pelaksana;
- 6) menyampaikan laporan tahunan dan kinerja dewan pengawas dan badan pelaksana kepada presiden;
- 7) mengusulkan penambahan modal bank tanah kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
- 8) memberikan persetujuan dalam pembentukan badan usaha atau badan hukum dalam mendukung kegiatan pengembangan bank tanah;
- 9) memberikan persetujuan terhadap pinjaman dalam rangka pembiayaan peningkatan kapasitas pengelolaan aset bank tanah yang dituangkan dalam rencana kerja dan anggaran tahunan;
- 10) memberikan persetujuan terhadap kebijakan dan/atau peraturan kepala badan pelaksana yang berdampak signifikan terhadap pengembangan bank tanah;
- 11) menetapkan formulasi tarif pemanfaatan tanah berdasarkan usulan badan pelaksana; dan
- 12) menetapkan peraturan komite.

#### **b. Dewan Pengawas**

Pasal 31 ayat (3) dan (4) PP No 64 Tahun 2021, mengatur bahwa dewan pengawas dan badan pelaksana merupakan organ bank tanah, dewan pengawas bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada

badan pelaksana dalam menjalankan kegiatan penyelenggaraan bank tanah.

Dewan pengawas berdasarkan ketentuan Pasal 33 PP No. 64 Tahun 2021 ditetapkan dengan keputusan presiden berjumlah paling banyak 7 (tujuh) orang, dengan 1 (satu) orang sebagai ketua merangkap anggota, komposisinya terdiri dari 4 (empat) orang yang berasal dari unsur profesional dan 3 (tiga) orang yang dipilih oleh pemerintah pusat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Perpres No. 113 Tahun 2021 dewan pengawas bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada badan pelaksana dalam menjalankan kegiatan penyelenggaraan bank tanah. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dewan pengawas berwenang:

- 1) melakukan pengawasan terhadap pencapaian kinerja badan pelaksana;
- 2) memberikan masukan dan nasihat kepada badan pelaksana atas penyelenggaraan bank tanah;
- 3) menyampaikan usulan pemberhentian sementara dan pengganti sementara kepala dan/atau deputy badan pelaksana kepada ketua komite, apabila terjadi kerugian atau risiko yang membahayakan bank tanah;
- 4) menetapkan akuntan publik bank tanah yang independen atas usulan badan pelaksana;
- 5) menyetujui mekanisme pembayaran tukar menukar dalam proses pemanfaatan tanah;
- 6) memberikan persetujuan pinjaman dengan nilai lebih dari Rp1.000.000.000.000.- (satu triliun rupiah);

- 7) memberikan pertimbangan untuk revisi rencana kerja dan anggaran tahunan;
- 8) memberikan pertimbangan kepada komite terhadap usulan penambahan modal;
- 9) mengakses data informasi terkait bank tanah dan dapat berkomunikasi langsung dengan pegawai;
- 10) memberikan pertimbangan pemberian hak keuangan dan fasilitas;
- 11) memberikan persetujuan atas penyertaan dan pengalihan modal sementara;
- 12) memastikan tercapainya pelaksanaan transparansi dan akuntabilitas laporan keuangan dan non keuangan, dan tata kelola yang baik;
- 13) memantau dan memastikan efektivitas tata kelola termasuk penanganan benturan kepentingan; dan
- 14) menjalankan kewenangan yang didelegasikan oleh komite.

### **c. Badan Pelaksana**

Pasal 31 ayat (5) PP No 64 Tahun 2021 badan pelaksana bertanggungjawab atas penyelenggaraan bank tanah untuk kepentingan dan tujuan bank tanah, serta mewakili bank tanah baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Unsur badan pelaksana berdasarkan ketentuan Pasal 34 PP No. 64 Tahun 2021 terdiri dari kepala dan deputy dengan jumlah ditetapkan oleh ketua komite. Kepala dan deputy diangkat dan diberhentikan oleh ketua komite. Pengangkatan dan pemberhentian kepala dan deputy dapat diusulkan oleh dewan pengawas.

Berdasarkan ketentuan Pasal 28 Perpres No. 113 Tahun 2021 badan pelaksana melaksanakan tugas dan wewenang dalam penyelenggaraan operasional kegiatan bank tanah secara professional, meliputi:

- 1) melaksanakan kegiatan operasional yang mandiri dalam pengelolaan aset, keuangan, dan kegiatan usaha;
- 2) mewujudkan peta tematik tanah dan kawasan yang menjadi potensi dan aset milik bank tanah;
- 3) menyelenggarakan manajemen kepegawaian termasuk pengangkatan, pemberhentian, hak dan kewajiban bagi pegawai;
- 4) menyelenggarakan tata kelola, manajemen risiko, dan sistem pengendalian intern yang efektif;
- 5) menyusun rencana jangka panjang, rencana jangka menengah, dan rencana kerja dan anggaran tahunan bank tanah;
- 6) bertanggung jawab atas pengelolaan kekayaan dan pengembangan dari kegiatan operasional bank tanah yang dilaporkan secara berkala;
- 7) membuat rencana strategis kegiatan bank tanah;
- 8) melakukan penyusunan, peninjauan atau perubahan rencana induk;
- 9) membantu memberikan kemudahan berusaha/persetujuan dalam pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah;
- 10) melakukan pengadaan tanah baik secara langsung maupun melalui tahapan pengadaan tanah;
- 11) menentukan luasan reforma agraria dan kepentingan sosial;

- 12) menyediakan tanah untuk reforma agraria dan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- 13) melaksanakan kegiatan usaha bank tanah dalam bentuk:
  - a) pengalihan aset persediaan kepada pihak lain;
  - b) memberikan rekomendasi pembebanan hak tanggungan pada aset persediaan yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah;
  - c) memberikan rekomendasi perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah;
  - d) kegiatan usaha lainnya terkait operasional bank tanah; dan
  - e) melakukan kegiatan investasi.
- 14) melaksanakan penyelenggaraan bank tanah dengan prinsip etika, bertanggung jawab, berintegritas serta berkelanjutan;
- 15) mewakili bank tanah di dalam dan di luar pengadilan;
- 16) melaksanakan rapat badan pelaksana dalam pengambilan keputusan; dan
- 17) melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh komite dan/atau dewan pengawas.

Masih pada pasal yang sama, selanjutnya dalam melaksanakan tugas tersebut di atas, badan pelaksana berwenang:

- 1) menetapkan peraturan manajemen kepegawaian dan organisasi;
- 2) menetapkan peraturan pengadaan barang dan jasa dalam rangka penyelenggaraan tugas bank tanah

- dengan memperhatikan prinsip transparansi, akuntabilitas, efisiensi, dan efektivitas;
- 3) menetapkan peraturan tata kelola usaha dari perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, pendistribusian tanah, dan kerja sama;
  - 4) menetapkan peraturan besaran tarif pemanfaatan tanah dan bentuk kerja sama;
  - 5) membentuk badan usaha atau badan hukum dalam mendukung penyelenggaraan bank tanah;
  - 6) menetapkan peraturan sistem tata kelola keuangan dan pelaporan;
  - 7) merumuskan dan menetapkan sistem akuntansi keuangan;
  - 8) menetapkan peraturan yang terkait dengan kegiatan investasi;
  - 9) menyusun rencana usulan pinjaman;
  - 10) menetapkan mekanisme perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah yang dapat diberikan sekaligus sesuai dengan perjanjian kerja sama pemanfaatan tanah; dan
  - 11) mengatur secara khusus tarif pemanfaatan dalam hal perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah.

Dalam menjalankan tugas dan kewenangan tersebut, badan pelaksana dapat melakukan kerja sama dengan kementerian/lembaga, pemerintah daerah, lembaga negara, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum milik negara, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi, dan/atau pihak lain yang sah.

### C. Ringkasan/Rangkuman

1. Bank tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah, pembentukannya diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.
2. Bank tanah mempunyai fungsi: perencanaan; perolehan tanah; pengadaan tanah; pengelolaan tanah; pemanfaatan tanah; dan pendistribusian tanah. Bank tanah mempunyai tugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat (2) PP No. 64 Tahun 2021 dan kewenangan bank tanah diatur pada Pasal 23 PP No. 64 Tahun 2021.
3. Bank tanah berkedudukan di Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia. Struktur kelembagaan bank tanah meliputi: Komite, Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana.

### D. Evaluasi dan Latihan

#### 1. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Jelaskan tujuan dibentuknya bank tanah oleh pemerintah?
- b. Uraikan kewenangan bank tanah berdasarkan Pasal 23 PP No. 64 Tahun 2021?
- c. Struktur kelembagaan bank tanah meliputi: Komite, Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana, uraikan tugas dan kewenangannya masing-masing?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

## **2. Latihan**

Lakukan tugas terstruktur berupa *mini reseacrh* secara berkelompok dengan tema “Kedudukan bank tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum”. Lakukan kajian terkait tiga persoalan yang menjadi rumusan masalah, yaitu: 1) Bagaimana pelaksanaan tugas dan fungsi kelembagaan bank tanah di tingkat provinsi, kabupaten dan kota? 2) Bagaimana kedudukan bank tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah? 3) Bagaimana hambatan dan kendala bank tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah? Susunlah laporan *mini research* kelompok saudara dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai arahan dosen pengampu dan presentasikan hasilnya di depan kelas.



Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

## **BAB XII**

# **MAFIA TANAH DAN KASUS PERTANAHAN**

### **A. Tujuan Pembelajaran**

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Mafia Tanah
- b. Klasifikasi dan Dimensi Hukum Kasus Pertanahan
- c. Penanggulangan dan Penyelesaian

### **B. Materi Pembelajaran**

#### **1. Mafia Tanah**

Mafia juga dirujuk sebagai *La Cosa Nostra* (bahasa Italia: *Hal Kami*) adalah panggilan kolektif untuk beberapa organisasi rahasia di Sisilia dan Amerika Serikat. Mafia awalnya merupakan nama sebuah konfederasi yang didirikan oleh orang-orang dari Sisilia pada Abad Pertengahan untuk tujuan memberikan perlindungan ilegal, pengorganisasian kejahatan berupa kesepakatan dan transaksi secara ilegal, abritase perselisihan antar kriminal, dan penegakan hukum sendiri (*main hakim*). Konfederasi ini kerap kali terlibat dalam kegiatan perjudian, penipuan, perdagangan manusia dan narkoba, pencucian uang/penggelapan dana. Anggota Mafia disebut "*mafioso*", yang berarti "*pria terhormat*". (<https://id.wikipedia.org/wiki/Mafia>).

Mafia diartikan perkumpulan rahasia yang bergerak di bidang kejahatan atau dikenal dengan kriminal, lazim pula digunakan untuk menyebut seseorang yang terlibat dalam tindak kriminal atau kejahatan (Muhibbin & Amin, 2023:18). Jika merujuk padak definisi di atas, maka dapat dikatakan bahwa mafia tanah adalah perkumpulan atau sekelompok orang yang melakukan kejahatan terhadap hak atas tanah.

Modus operandi yang kerap dilakukan oleh mafia tanah adalah sebagai berikut: Penggunaan Surat hak-hak tanah yang dipalsukan; Pemalsuan Warkah; Pemberian keterangan palsu; Pemalsuan alas hak; Jual beli fiktif; Penipuan atau penggelapan; Sewa menyewa; Menggugat kepemilikan tanah; Menguasai tanah ala preman (pendudukan lahan illegal); Melakukan rekayasa perkara; dan lain-lain (Karlina & Putra, 2022:124).

Beberapa regulasi yang menjadi *legal standing* pemberantasan mafia tanah, antara lain:

- a. Nota Kesepahaman Antara Kementerian ATR/BPN Dengan Polri tanggal 17 Maret 2017 No. 3/SKB/III/2017 dan B/26/III/2017 Tentang Kerma di Bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang;
- b. Pedoman Kerja Antara Kementerian ATR dgn Polri tanggal 12 Juni 2017 No. 26/SKB - 900/VI/2017 dan 49/VI/2017 Tentang Kerjasama di Bidang Agraria/Pertanahan Dan Tata Ruang;
- c. Keputusan Bersama Kabareskrim Dan Dirjen Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang Dan Tanah No.: B/01/V/2018/Bareskrim - 34/SKB -

800/V/2018 tanggal 8 Mei 2018 Tentang Satgas Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah;

- d. Surat Edaran Jasa Agung Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pemberantasan Mafia Tanah. (Karlina & Putra, 2022:124)

## **2. Klasifikasi dan Dimensi Hukum Kasus Pertanahan**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020). Penjelasan Umum Pasal 1 angka 1 Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2020 yang dimaksud dengan kasus pertanahan adalah meliputi sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Ketentuan umum Pasal 1 angka 2, 3 dan 4 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, dengan rumusan sebagai berikut:

- a. Sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
- b. Konflik pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas”.
- c. Perkara pertanahan adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Melihat rumusan definisi masing-masing klasifikasi kasus pertanahan tersebut di atas, terdapat letak persamaan dan perbedaannya, yaitu:

- a. Persamaannya adalah sama-sama perselisihan yang terjadi antara satu dengan lain pihak dimana objek perselisihannya adalah hak atas tanah.
- b. Perbedaanya terletak:
  - 1) Dari sisi dampaknya, sengketa pertanahan tidak memiliki dampak yang luas, konflik pertanahan akan atau sudah berdampak luas (sosio-politis) sedangkan perkara berdampak hanya kepada para pihak yang berperkara.
  - 2) Dari sisi kepentingan, sengketa pertanahan melibatkan kepentingan pihak yang merasa paling berhak atas objek sengketa, konflik pertanahan melibatkan kepentingan sosial masyarakat dan pemerintah sedangkan perkara pertanahan melibatkan kepentingan pemegang hak dan para ahli warisnya.
  - 3) Dari sisi langkah penyelesaian. Jika sengketa pertanahan dimungkinkan dapat diselesaikan secara non litigasi yaitu mediasi dengan memposisikan BPN sebagai medaitornya. Sedangkan konflik diselesaikan dengan campur tangan pemerintah daerah maupun pusat dalam upaya meredam dampak sosio-politis yang lebih luas. Selanjutnya perkara pertanahan diselesaikan melalui jalur litigasi (peradilan) putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap yang akan menjadi penyelesaiannya (Ramadhani, 2022:196-197).

Dimensi hukum yang lazim terjadi dalam kasus pertanahan adalah hukum perdata, administrasi negara maupun dimenasi hukum pidana. Sementara untuk kasus

pertanahan yang berdimensi hukum pidana seperti; penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (Tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu (Ramadhani, 2022:196-197).

Dalam kajian hukum pidana lazim difahami bahwa perbuatan melawan hukum ataupun sejenisnya terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan Indonesia disebut kejahatan terhadap tanah. Berdasarkan waktu terjadinya, tindak kejahatan terhadap tanah yang kerap terjadi di tengah-tengah masyarakat terdiri dari tiga kelompok, antara lain; (1) Pada saat Pra-Perolehan, (2) Menguasai Tanpa Hak dan (3) Mengakui Tanpa Hak (Mudjiyono & Kususma, 2014:4).

*Pertama*, kejahatan terhadap tanah pada saat sebelum terjadinya perolehan hak atas tanah (pra-perolehan) yaitu perbuatan yang dilakukan sebelum diperoleh/didapatkannya suatu hak atas tanah. Pada kelompok tindak pidana ini, maka unsur utama tindak pidana yang wajib dibuktikan adalah adanya perbuatan melanggar hukum dalam upaya membuktikan hubungan hukum antara pelaku dengan bidang tanah yang dikuasainya.

Delik pidana yang kerap dilakukan pelaku kejahatan adalah berupa; pemalsuan surat-surat alas hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal-Pasal 263 KUHP dengan ancaman hukuman 6 tahun penjara, atau juga pemalsuan surat-surat autentik yang berkaitan dengan alas hak atas tanah seperti Akta Noratis, Surat Jual Beli Tanah

(Segel/Materai), Surat Keterangan Tanah dari Camat dan lain sebagainya sebagaimana diatur dalam Pasal-Pasal 264 KUHP dengan ancaman hukuman 8 tahun penjara, dan/atau perbuatan lain berupa menggunakan atau menyuruh menggunakan keterangan palsu dalam akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal-Pasal 266 KUHP dengan ancaman hukuman 7 tahun penjara.

*Kedua*, Menguasai tanpa hak yaitu menguasai tanah yang bukan haknya dengan kata lain menggambarkan adanya hubungan hukum yang tidak sah antara pelaku dengan tanah yang dikuasainya. Ada penegasan kata "tanpa hak" dalam penguasaan tanah yang dilakukan pelaku, sehingga menunjukkan adanya pihak lain yang memiliki hak atas tanah. Dalam konteks tindak pidana dimaksud, pelaku dijerat dengan Pasal 385 KUHP dengan ancaman hukuman 4 tahun penjara.

*Ketiga*, mengakui tanpa hak. Bisa jadi secara fisik bidang tanah dimaksud belum dikuasi oleh pelaku, namun secara pengakuan, pelaku telah mengakui bahwa hanya dialah yang memiliki hak atas tanah tersebut sehingga memungkinkan pihak yang menguasai bidang tanah mengalami kerugian atas pengakuan pelaku tersebut. Delik pidana berkaitan dengan mengakui tanpa hak diatur dalam Pasal 167 dan 168 KUHP dengan ancaman hukuman penjara maksimal 1 tahun 4 bulan lamanya (Ramadhani, 2019b:206-207).

### **3. Penanggulangan dan Penyelesaian**

Kasus pertanahan bertalian erat dengan tindak kejahatan terhadap tanah. Oleh karenanya, dalam hal upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah, pada

hakekatnya tidak hanya terpaku pada upaya aparat penegak hukum dalam menanggulangi tindak kejahatan tersebut. Penanggulangan juga membutuhkan peran semua pihak meliputi instansi BPN, Kepolisian, Kejaksaan maupun instansi lain.

Demikian juga dengan peran masyarakat dalam konteks pihak pemilik/pemegang hak atas tanah. Meminjam pola penanggulangan kejahatan yang diterapkan dalam ilmu kriminologi, maka ada tiga fase penanggulangan kejahatan terhadap tanah yang dapat diperankan masing-masing pihak sebagai upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah, yaitu (Ramadhani, 2019b:206-207):

a. Upaya Pre-Emtif

Yang dimaksud dengan upaya Pre-Emtif adalah upaya-upaya awal yang dapat dilakukan oleh subjek pemilik/pemegang hak atas tanah untuk mencegah terjadinya kejahatan terhadap tanah. Target dari upaya ini adalah hilangnya niat pihak lain untuk melakukan kejahatan terhadap tanah yang dimiliki oleh seseorang meskipun ada kesempatan dari pihak yang akan melakukan kejahatan terhadap tanah.

Upaya pre-emptif dimaksud adalah dengan cara melaksanakan kewajiban yang dibebankan oleh pemilik tanah selaku pemegang hak atas tanah. Kewajiban tersebut ada dua aspek, yaitu kewajiban administrasi dan kewajiban fisik.

Kewajiban administrasi meliputi kewajiban kelengkapan data-data yuridis sebagai bukti tertulis tentang adanya hubungan hukum antara bidang tanah

yang dikuasai dengan subjek hukum (orang/badan hukum) yang berhak menguasai bidang tanah tersebut. kelengkapan data yuridis dimaksud lazim disebut dengan alas hak atas tanah.

Kewajiban fisik terhadap bidang tanah meliputi; pemasangan dan pemeliharaan patok tanda batas, menjaga dan merawat bidang tanah sekaligus menggunakan, memanfaatkan dan memetik hasil dari bidang tanah yang dikuasai sesuai dengan peruntukan pemanfaatan bidang tanah yang diberikan kepada seseorang/badan hukum.

#### b. Upaya Preventif

Upaya-upaya preventif ini adalah merupakan tindak lanjut dari upaya Pre-Emtif yang masih dalam tataran pencegahan sebelum terjadinya kejahatan terhadap tanah. Upaya preventif ini lebih menitik-beratkan terlaksananya pendaftaran tanah dalam rangka tercapainya jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah sehingga upaya preventif ini berisikan kewajiban-kewajiban bagi masyarakat untuk mendaftarkan bidang tanah yang dimiliki/dikuasai.

Dalam rangka mencapai tujuan tersebut tentunya pihak yang paling aktif berperan adalah masyarakat sebagai subjek hak dan institusi BPN sebagai perpanjangan tangan negara untuk melaksanakan tugas pendaftaran tanah di Indonesia yang juga tidak terlepas dari keberadaan institusi lain terkait dengan izin penggunaan dan pemanfaatan atas tanah dimaksud.

Pada upaya preventif yang ditekankan adalah menghilangkan kesempatan untuk melakukan kejahatan. Dengan kata lain, tanah yang telah terdaftar (bersertifikat)

akan lebih terjamin kepastian hukumnya sehingga menutup celah peluang pihak lain berbuat kejahatan terhadap tanah dimaksud. Meskipun pada kenyataannya banyak fakta menunjukkan permasalahan kejahatan terhadap tanah juga seputar adanya bidang tanah yang tumpang tindih, maupun sertifikat ganda.

### c. Upaya Represif

Upaya ini dilakukan pada saat telah terjadi tindak pidana/kejahatan yang tindakannya berupa penegakan hukum (*law enforcement*) dengan menjatuhkan hukuman. Sudah barang tentu dalam upaya ini yang berperan adalah pihak penegak hukum baik kepolisian, kejaksaan maupun hakim di lingkungan peradilan pidana yang tentunya tidak terlepas dari adanya pihak pelapor dan terlapor serta pihak saksi-saksi (tidak menutup kemungkinan dari institusi pemerintah termasuk BPN) dalam kaitan terjadinya tindak kejahatan terhadap tanah.

Upaya-upaya yang telah dilaksanakan pada tahap upaya pre-emptif maupun preventif menjadi faktor penunjang sebagai alat bukti pada upaya preventif, sehingga ketiga upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah sebagaimana diuraikan di atas saling perpautan dan saling mendukung.

Menyoroti problem tindak pidana pertanahan dan mafia tanah yang menimbulkan kasus pertanahan, maka tata kelola dan pembaruan agraria (pertanahan) berdasarkan Fikih Agraria yang disusun oleh Majelis Tarjih dan Tajdid Muhammadiyah harus berpedoman pada 6 nilai dasar, yaitu;

1. Tauhid. Meniscayakan bahwa segala yang ada di langit dan bumi secara mutlak dan total hanya milik Allah. Manusia sebagai makhluk ciptaan Allah yang diberi akal ditugaskan untuk mengelola bumi (QS. Ali Imran: 189 dan al-Nahl: 49).
2. Al-Akhlak al-Karimah. Nilai dasar kemuliaan manusia ini merupakan konsekuensi dari ketauhidan. Secara etika individual maupun sosial, manusia sebagai khalifah Allah memiliki kewajiban untuk memakmurkan alam dan bumi seisinya dengan segala potensi sumber daya yang terdapat di dalamnya (QS. Shad: 26)
3. Kemaslahatan. Nilai dasar ini menandakan bahwa kemaslahatan harus menjadi tolok ukur dalam mengelola, memberdayakan, sampai membuat kebijakan yang terkait dengan keagrariaan Indonesia.
4. Keadilan. Nilai dasar keadilan tercermin pada proses pembuatan hukum, penegakan hukum, jaminan proses pemerataan kesejahteraan rakyat, dan solidaritas umat dan bangsa.
5. Kemanusiaan. Membangun, menjaga kelestarian, dan memanfaatkan sumber agraria pada hakikatnya adalah upaya manusia dalam menjaga jiwa dan kemuliaan manusia. Hal tersebut termaktub dalam QS. Al-Baqarah ayat 29 yang menegaskan bahwa segala sesuatu yang ada di bumi boleh dimanfaatkan untuk keberlangsungan hidup manusia.
6. Musyawarah. Nilai dasar musyawarah berarti mengutamakan harmoni dalam pengelolaan agraria. Sebab secara sosial dan kemanusiaan, dalam

pemilikan dan pemanfaatan lahan serta alam sekitar, tentu tidak lepas dari nilai musyawarah yang menghasilkan kesepakatan antar warga masyarakat (Website: <https://muhammadiyah.or.id/enam-nilai-dasar-fikih-agraria/>).

### C. Ringkasan/Rangkuman

1. Mafia tanah adalah perkumpulan atau sekelompok orang yang melakukan kejahatan terhadap hak atas tanah. Modus operandi yang kerap dilakukan oleh mafia tanah adalah: Penggunaan Surat hak-hak tanah yang dipalsukan; Pemalsuan Warkah; Pemberian keterangan palsu; Pemalsuan alas hak; Jual beli fiktif; Penipuan atau penggelapan; Sewa menyewa; Menggugat kepemilikan tanah; Menguasai tanah ala preman (pendudukan lahan illegal); Melakukan rekayasa perkara. Pemberantasan mafia tanah oleh Satgas Mafia Tanah dilakukan berdasarkan beberapa regulasi.
2. Kasus pertanahan meliputi sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dimensi hukum dalam kasus pertanahan dapat berdimensi hukum perdata, hukum administrasi negara, maupun hukum pidana.
3. Penanggulangan kasus pertanahan dapat dilakukan melalui upaya pre-emptif, preventif dan represif. Tata Kelola agraria (pertanahan) berdasarkan Fikih Agraria yang disusun oleh Majelis Tarjih dan Tajdid Muhammadiyah berpedoman pada 6 nilai dasar.

## D. Evaluasi dan Latihan

### 1. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Jelaskan apa yang dimaksud dengan mafia tanah dan uraikan apa saja modus operandinya?
- b. Uraikan persamaan dan perbedaan antara sengketa, konflik dan perkara pertanahan?
- c. Uraikan 6 nilai dasar sebagai pedoman pengelolaan pertanahan dalam Fikih Agraria Muhammadiyah?

Kunci Jawaban:

- a. Baca materi pembelajaran 1
- b. Baca materi pembelajaran 2
- c. Baca materi pembelajaran 3

### 2. Latihan

Lakukan tugas terstruktur berupa *mini reseacrh* secara berkelompok dengan tema “Upaya pemberantasan mafia tanah oleh BPN”. Lakukan kajian terkait tiga persoalan yang menjadi rumusan masalah, yaitu: 1) Siapa saja pihak yang terlibat dalam upaya pemberantasan mafia tanah oleh BPN? 2) Bagaimana langkah yang dilakukan BPN dalam upaya pemberantasan mafia tanah? 3) Bagaimana hambatan dan kendala yang dihadapi BPN dalam upaya pemberantasan mafia tanah? Susunlah laporan *mini research* kelompok saudara dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai arahan dosen pengampu dan presentasikan hasilnya di depan kelas.

Tanggal :

Paraf Dosen :

Tanggal :

Paraf Dosen :

## GLOSARIUM

Agraria	Adalah permasalahan yang berkaitan dengan pembagian, alokasi dan kepemilikan tanah. Agraria sering disamakan dengan tanah. Agrarianisme dalam banyak hal dikaitkan dengan pertanian, karena pada awalnya agrarianisme muncul karena dikaitkan dengan pengolahan tanah.
Komunalistik	Teori yang memperbolehkan penguasaan individu atas tanah, dengan kepemilikan individu atas tanah, namun juga mengandung unsur kesatuan
Hak Komuna	Hak milik bersama atas tanah masyarakat tempat tinggal menurut hukum adat atau hak milik bersama atas tanah yang dialihkan kepada masyarakat tempat tinggal pada suatu kawasan tertentu.
Tanah partikelir	Yaitu tanah “eksklusif” yang pemilikinya, sebelum berlakunya undang-undang, mempunyai hak ketuhanan
Mafia tanah	Kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang yang bekerja sama untuk memiliki atau menguasai tanah milik orang lain secara ilegal.

Hak ulayat	Merupakan penguasaan tertinggi pada sebagian masyarakat hukum adat atas tanah yang dimiliki bersama oleh warganya. Namun ketentuan UUPA juga memberikan batasan mengenai keberadaan hak ulayat masyarakat.
Derivatif	Adalah kontrak bilateral atau perjanjian pertukaran pembayaran yang nilainya diturunkan atau berasal dari suatu produk yang dianggap sebagai “referensi utama” atau “referensi utama”.
Delik pidana	Merupakan suatu perbuatan yang tidak dapat dilakukan oleh perorangan atau kelompok. Jika perilaku tersebut terus terjadi maka dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum dan dapat dikenakan sanksi atau sanksi pidana
Reforma agraria	Suatu penataan kembali atau penataan ulang) susunan pemilikan, penguasaan, dan penggunaan sumber-sumber agraria untuk kepentingan rakyat. Yang tujuannya menolong rakyat kecil, mewujudkan keadilan dan meniadakan atau setidaknya mengurangi ketidakmerataan

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku, Artikel, Jurnal dan Website:

- Apeldoorn, L.J. van. 1985. *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Arisaputra, Muhammad Ilham. 2015. *Reforma Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksannya*, (Bandung: Yogyakarta).
- Harrys, Rifqi. "Hak-Hak Atas Tanah", <https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/>, (Sabtu, 19 Januari 2019, 17.<sup>30</sup>).
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan).
- Hutagalung, Ari S. 2010. "Perspektif Hukum Persoalan Agraria: Solusi Terhadap Disharmoni dan Disintergrasi Pengaturan", *Bookchapter: Simposium Dewan Guru Besar Universitas Indonesia: Tanah Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat*, (Depok: Kampus Universitas Indonesia).
- Ismaya, Samun. 2013. *Hukum Adminitrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu).
- Karlina, Yunawati & Irwan Sapta Putra. 2022. "Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana Indonesia", *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 1.
- Limbong, Bernhard. 2013. *Bank Tanah*, (Jakarta: Pustaka Margaretha).
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, (Bandung: Mandar Maju).

- Maheswari, Adine Alimah. 2021. *"Status of Acquired Land Rights of the Cirebon Kasepuhan Palace in the Swapraja Land Case Against the Cirebon City Government"*, *Jurnal Scientia Indonesia*, Volume 7 Nomor 2.
- Mudjiyono, Aloysius & Mahmud Kusuma. 2014. *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta: Pustaka Yutisia).
- Muhibbin, Moh. & A. Miftahul Amin. 2023. *Pemberantasan Mafia Tanah*, (Purbalingga: Eureka Media Aksara).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana PrenadaMedia).
- Nola, Luthvi Febryka. 2013. *"Sengketa Tanah Partikelir"*, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 4 Nomor 2
- Parlidungan, AP. 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju).
- . 1991b. *Landreform di Indonesia Strategi dan Sasarannya*, (Bandung: Mandar Maju).
- Perdana, Surya dkk. 2022. *"Advantages and Disadvantages of Electronic Mortgage Registration Based on the Perspective of Business Administration Law"*, *IJRS: Intertional Journal Reglement & Society*, Vol. 3 No. 1.
- Puspa, Yan Pramadya. 1977. *Kamus Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu).
- Ramadhani, Rahmat. 2016. *"Kejahatan Terhadap Tanah"*, *Bookchapter: Catatan Kecil "Seputar Hukum Indonesia"*, (Medan: UMSU Press).
- Ramadhani, Rahmat. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas tanah*, (Medan: Pustaka Prima).
- . 2019. *"Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum"*, *De Jure: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 19 No. 1.

- . 2019b. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan: CV. Pustaka Prima).
- . 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, (Medan: UMSU Press).
- . Artikel; *Hak Komunal Atas Tanah*, *Harian Analisa*, Terbit Jum'at, tanggal 23 Juni 2016.
- Republik Indonesia, 2022. Direktorat Jendral Penataan Agraria Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "*Petunjuk Pelaksanaan Redistribusi Tanah Tahun 2022*", (Tidak diterbitkan, Direktorat Jendral Penataan Agraria Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta).
- Republik Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1994. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Semarang: Balai Pustaka).
- Republik Indonesia, Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional. 2012. *Penetapan dan Pemberian Hak Atas Tanah*, (Jakarta: SJDH Hukum).
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana PrenadaMedia Grup).
- Sekarmadji, Agus. 2023. "Pendftaran Tanah Bekas Partikelir", *Jurnal Notaire*, Volume 6 Nomor 1.
- Sembiring, Rosnidar. 2019. *Hukum Pertanahan Adat*, (Jakarta: Rajawali Pers).
- Sihombing, B. F. 2021. *Konversi Hak Atas Tanah Barat*, (Jakarta: Kencana PrenadaMedia).
- Sitorus, Oloan & Nomadyawati. 1994. *Hak Atas Tanah dan Kondominium*, (Jakarta: Dasmedia Utama).
- Soemardjono, Maria S.W. 2015. *Harian Kompas*, terbitan tanggal 6 Juli 2015.
- Soeroso, R. 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika).

- Soetijoprodjo, Bambang. 1996. "Pengamanan Kredit Perbankan yang Dijamin oleh Hak Tanggungan", dalam *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti).
- Sumardjono, Maria S.W. 2009. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas).
- Supriadi. 2015. *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan).
- Usman, Rachmadi. 2011. *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, (Jakarta: Republika).
- Wargakusumah, Hasan., dkk. 2001. *Hukum Agraria I; Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta: Prenhallindo).
- Website: <https://muhammadiyah.or.id/enam-nilai-dasar-fikih-agraria/>, (Sabtu, 14 Januari 2023, 23.<sup>30</sup>).
- Website: <http://suflasaint.blogspot.co.id/2010/12/hak-hak-atas-tanah-seelum-uupa.html>, (Sabtu, 14 Januari 2023, 23.<sup>30</sup>).
- Website: <https://id.wikipedia.org/wiki/Mafia>, (Sabtu, 14 Januari 2023, 23.<sup>30</sup>)
- Wiradi, Gunawan. 2009. *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*, Edisi Revisi, (Bogor: Insist Press, KPA dan Pustaka Pelajar).
- Peraturan Perundang-Undangan:**  
 Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
 -----, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
 -----, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana  
 -----, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- , Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- , Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- , Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- , Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.
- , Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria.
- , Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.
- , Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.
- , Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- , Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

- , Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
- , Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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.
- , Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

# INDEKS

- A**  
Agraria, xi, xiii, xvi, xvii,  
xviii, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10,  
12, 15, 16, 21, 22, 53, 104,  
106, 137, 139, 140, 141, 142,  
143, 144, 145, 146, 147, 148,  
149, 151, 164, 176, 177, 178,  
186, 197  
Asas, 12, 35, 92, 93  
Aspek, 40, 41
- B**  
Bank tanah, 154, 157, 166  
Buku, ii
- D**  
Delik pidana, 173
- E**  
*Eigendom*, 105, 107  
Esensi, 153
- H**  
Hak, 5, 10, 11, 12, 16, 17, 18,  
25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 35,  
36, 39, 41, 44, 48, 51, 52, 53,  
54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63,  
65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73,  
74, 76, 77, 78, 79, 84, 85, 86,  
90, 91, 92, 95, 102, 104, 105,  
106, 113, 117, 118, 119, 121,  
122, 123, 124, 125, 126, 127,  
128, 130, 131, 132, 133, 134,  
172, 183, 184, 185, 186, 187,  
188  
Hak atas tanah, 35  
Hak milik, 12, 26, 29, 44, 46,  
51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 66,  
67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 76,  
77, 80, 86, 89, 90, 95, 97,  
102, 104, 105, 110, 122, 128,  
133, 147  
Hak penguasaan, 5  
HGB, 64, 65, 66, 67, 68, 69,  
70, 71, 77, 133  
HMN, 17, 23, 27, 29, 30, 36,  
37  
Hukum, xi, xiii, 3, 4, 5, 6, 7,  
8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16,  
17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26,  
27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34,  
35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43,  
44, 52, 53, 55, 56, 57, 59, 60,  
61, 63, 64, 65, 66, 68, 71, 72,  
75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 84,  
86, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96,  
97, 98, 102, 103, 104, 106,  
111, 114, 119, 120, 121, 122,  
123, 124, 130, 132, 133, 141,  
153, 155, 160, 165, 171, 172,  
173, 174, 175, 176, 197  
Hukum, v, vi, vii, viii, xi,  
xvi, xviii, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

9, 11, 15, 16, 20, 25, 30, 31,  
32, 35, 42, 43, 53, 57, 89,  
104, 106, 109, 117, 118, 137,  
153, 169, 170, 183, 184, 185,  
186, 187, 193, 195, 197

Hukum adat, xvii, 3, 9, 12,  
16, 18, 20, 23, 29, 30, 31, 32,  
33, 34, 36, 37, 44, 46, 48, 49,  
55, 57, 79, 81, 82, 83, 86,  
105, 106, 141, 142, 143

Hukum Pertanahan, v, 1, 3,  
5, 8, 9, 20, 185, 193

### I

Indonesia, xvi, 1, 4, 8, 9, 11,  
12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,  
20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29,  
36, 37, 43, 44, 46, 48, 52, 53,  
55, 59, 65, 72, 91, 92, 93, 94,  
95, 96, 102, 105, 109, 111,  
118, 121, 125, 137, 139, 142,  
143, 153, 157, 159, 160, 165,  
166, 170, 172, 175, 177, 183,  
184, 185, 186, 187, 188, 193

### K

Kewenangan, 27, 92, 156,  
166, 188

Konversi, 78, 104, 105, 106,  
185

### L

Lembaga, 4, 5, 12, 43, 93,  
119, 153, 156, 157, 160, 165,  
171

### M

Mafia, viii, 169, 170, 177, 183,  
184, 186

Mafia tanah, 177, 178

### P

Pasal, 6, 12, 14, 16, 17, 18, 19,  
20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29,  
30, 31, 35, 37, 39, 41, 43, 44,  
48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57,  
58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65,  
66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73,  
74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81,  
84, 86, 89, 91, 92, 93, 95, 96,  
97, 98, 101, 102, 103, 104,  
105, 111, 112, 114, 117, 118,  
119, 120, 121, 122, 123, 124,  
125, 126, 127, 128, 129, 130,  
131, 132, 134, 153, 154, 155,  
156, 157, 158, 159, 160, 161,  
163, 166, 170, 171, 173, 186

Pembelajaran, xi, xiii, xvi, 1,  
8, 9, 23, 24, 25, 37, 39, 49,  
51, 87, 89, 98, 101, 107, 109,  
115, 117, 134, 137, 151, 153,  
166, 169, 178, 197

Pendaftaran, xi, xvi, xvii, 6,  
7, 8, 10, 12, 17, 28, 41, 89,  
90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97,  
98, 101, 102, 103, 104, 106,  
107, 109, 112, 114, 125, 126,  
127, 131, 133, 134, 141, 175

Pendaftaran, vii, viii, xvii,  
52, 57, 89, 91, 92, 95, 96, 97,

- 98, 101, 102, 103, 104, 105,  
106, 110, 111, 117, 119, 125,  
126, 133, 134, 141, 183, 187,  
188
- Penguasaan, 3, 4, 5, 25, 26,  
27, 30, 34, 36, 40, 48, 62, 69,  
77, 81, 95, 105, 155, 172,  
173
- Peraturan, 14, 15, 20, 22, 23,  
32, 52, 53, 61, 68, 78, 91, 96,  
105, 111, 114, 119, 125, 126,  
131, 133, 153, 159, 160, 165,  
170, 183, 186, 187, 188
- Pertanahan, xi, xii, xiii, xvi,  
xvii, xviii, 4, 5, 6, 7, 8, 9,  
15, 16, 17, 20, 22, 23, 29, 42,  
48, 57, 62, 66, 69, 74, 79, 81,  
90, 93, 95, 96, 97, 98, 102,  
103, 106, 109, 112, 113, 125,  
126, 127, 128, 129, 130, 131,  
133, 146, 147, 151, 157, 171,  
172, 174, 176, 178, 197
- Prinsip, 17, 18, 19, 20, 23
- R**
- Redistribusi tanah, 141, 142,  
144, 146, 147, 150
- Reforma, 187
- Reklamasi, 81, 82, 155
- T**
- Tanah, xi, xvi, xvii, xviii, 1,  
2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 16,  
17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 27,  
28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,  
36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44,  
45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53,  
54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61,  
62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69,  
70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77,  
78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85,  
86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94,  
95, 96, 97, 98, 101, 102, 103,  
104, 105, 106, 107, 109, 110,  
111, 112, 114, 115, 117, 118,  
119, 121, 122, 123, 124, 125,  
126, 128, 130, 133, 137, 138,  
139, 140, 141, 142, 143, 144,  
145, 146, 147, 149, 150, 151,  
153, 154, 155, 156, 157, 158,  
159, 160, 161, 162, 163, 164,  
165, 166, 170, 171, 172, 173,  
174, 175, 176, 177, 178, 183,  
184, 186, 197
- Tanah, 12, 26, 29, 30, 32, 40,  
52, 53, 54, 57, 60, 62, 66, 68,  
69, 70, 72, 73, 75, 76, 77, 78,  
79, 80, 81, 82, 84, 85, 90, 91,  
92, 95, 96, 102, 103, 104,  
105, 106, 114, 117, 119, 122,  
123, 124, 125, 128, 153, 157,  
159, 160, 163, 166, 172, 173,  
183, 184, 185, 186, 187, 188
- Tanah bekas, 145
- Tanah negara, 62, 69, 77, 81,  
145
- Tanah partikelir, 47

## **U**

Upaya preventif, 175, 176

## **W**

Wasiat, 53, 56

Wewenang, 18, 29

## TENTANG PENULIS



**Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.**, lahir di Pulo Brayan (Medan) 11 Agustus 1980. Lulusan S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), S2 Magister Ilmu Hukum Universitas Bengkulu (UNIB) dan saat ini sedang menempuh pendidikan S3 pada Program Doktor Ilmu Hukum di UMSU.

Sejak mengundurkan diri dari Pegawai Negeri Sipil (PNS) Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada tahun 2015, beliau memilih jalur profesi Advokat dan Konsultan Hukum Property sekaligus Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) sebagai karir yang dilakoni hingga saat ini.

Pemilik akun Youtube “DHANI DHANILLA” ini, selain sering menulis di surat kabar, juga telah menulis beberapa judul buku yaitu; “Kejahatan Terhadap Tanah” *bookchapter* (2016), “Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)” (2018), “Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah” (2018), “Dasar-Dasar Hukum Agraria (2019)”, “Buku Ajar: Hukum dan Etika Profesi Hukum (2020)”, “Buku Ajar: Hukum Acara Peradilan Anak (2021)”, “Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya (2022)”, Buku Ajar: Hukum Pertanahan” dan beberapa judul artikel yang diterbitkan pada Jurnal Nasional maupun Jurnal internasional. Email: dhanilla1980@gmail.com



## TENTANG EDITOR



**Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn.** Lahir di Medan 03 Mei 1972, S1 FH UISU, Spesialis Notariat USU, S2 Magister Kenotariatan USU dan sedang menempuh studi S3 di UINSU. Selain menjadi Dosen Tetap Fakultas Hukum UMSU, saat ini menjabat sebagai Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan UMSU (2018-2021). Email: [muhammadsyukran@umsu.ac.id](mailto:muhammadsyukran@umsu.ac.id)



**Muhammad Yusrizal, S.H., M.Kn.** Lahir di Medan, 21 Juni 1976. Menyelesaikan S-1 Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bagian Hukum Perdata pada tahun 2005. S-2, Konsentrasi Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara masuk pada tahun 2008 selesai di tahun 2010, dan melanjutkan S-3 di Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Email: [muhammadyusrizal@umsu.ac.id](mailto:muhammadyusrizal@umsu.ac.id)



## ~SINOPSIS~

Hukum pertanahan pada dasarnya merupakan mata kuliah yang secara spesifik mempelajari tentang aspek-aspek hukum terhadap permukaan bumi yaitu tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria secara luas yaitu, meliputi; Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARKA). Ikhwal pembahasan pembelajaran mata kuliah ini tidak terlepas dan kerap berkaitan dengan hukum dan hak-hak atas permukaan bumi yaitu tanah.

Buku ini merupakan buku ajar yang berupaya secara tegas memilah antara pokok kajian hukum agraria dengan hukum pertanahan. Substansi buku ini menuntun dosen dan mahasiswa untuk mempelajari hukum pertanahan sesuai dengan capaian pembelajaran mata kuliah dan sub-capaian pembelajaran mata kuliah berdasarkan rencana pembajaan semeseter yang gariskan sesuai kurikulum yang berlaku di perguruan tinggi.

Buku ini terdiri dari beberapa bab yang isi materinya berupaya mengenalkan dan mendekatkan pemahaman terhadap pebelajaran mata kuliah hukum pertanahan bagi dosen dan mahasiswa dengan pembahasan yang ringkas, simpel dan sederhana sehingga mudah difahami dan dimengerti.

# B u k u A j a r

# HUKUM

# PERTANAHAN

Hukum pertanahan pada dasarnya merupakan mata kuliah yang secara spesifik mempelajari tentang aspek-aspek hukum terhadap permukaan bumi yaitu tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria secara luas yaitu, meliputi; Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARKA). Ikhwal pembahasan pembelajaran mata kuliah ini tidak terlepas dan kerap berkaitan dengan hukum dan hak-hak atas permukaan bumi yaitu tanah. Buku ini merupakan buku ajar yang berupaya secara tegas memilah antara pokok kajian hukum agraria dengan hukum pertanahan. Substansi buku ini menuntun dosen dan mahasiswa untuk mempelajari hukum pertanahan sesuai dengan capaian pembelajaran mata kuliah dan sub-capaian pembelajaran mata kuliah berdasarkan rencana pembajaran semeseter yang gariskan sesuai kurikulum yang berlaku di perguruan tinggi.

Buku ini terdiri dari beberapa bab yang isi materinya berupaya mengenalkan dan mendekatkan pemahaman terhadap pebelajaran mata kuliah hukum pertanahan bagi dosen dan mahasiswa dengan pembahasan yang ringkas, simpel dan sederhana sehingga mudah difahami dan dimengerti.



Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3  
Medan, Sumatera Utara  
Website: <http://umsupress.umsu.ac.id/>  
Email: [umsupress@umsu.ac.id](mailto:umsupress@umsu.ac.id)

#### REFERENSI

ISBN 978-623-408-569-3



ISBN 978-623-408-570-9 (PDF)



Harga P. Jawa Rp. ,00