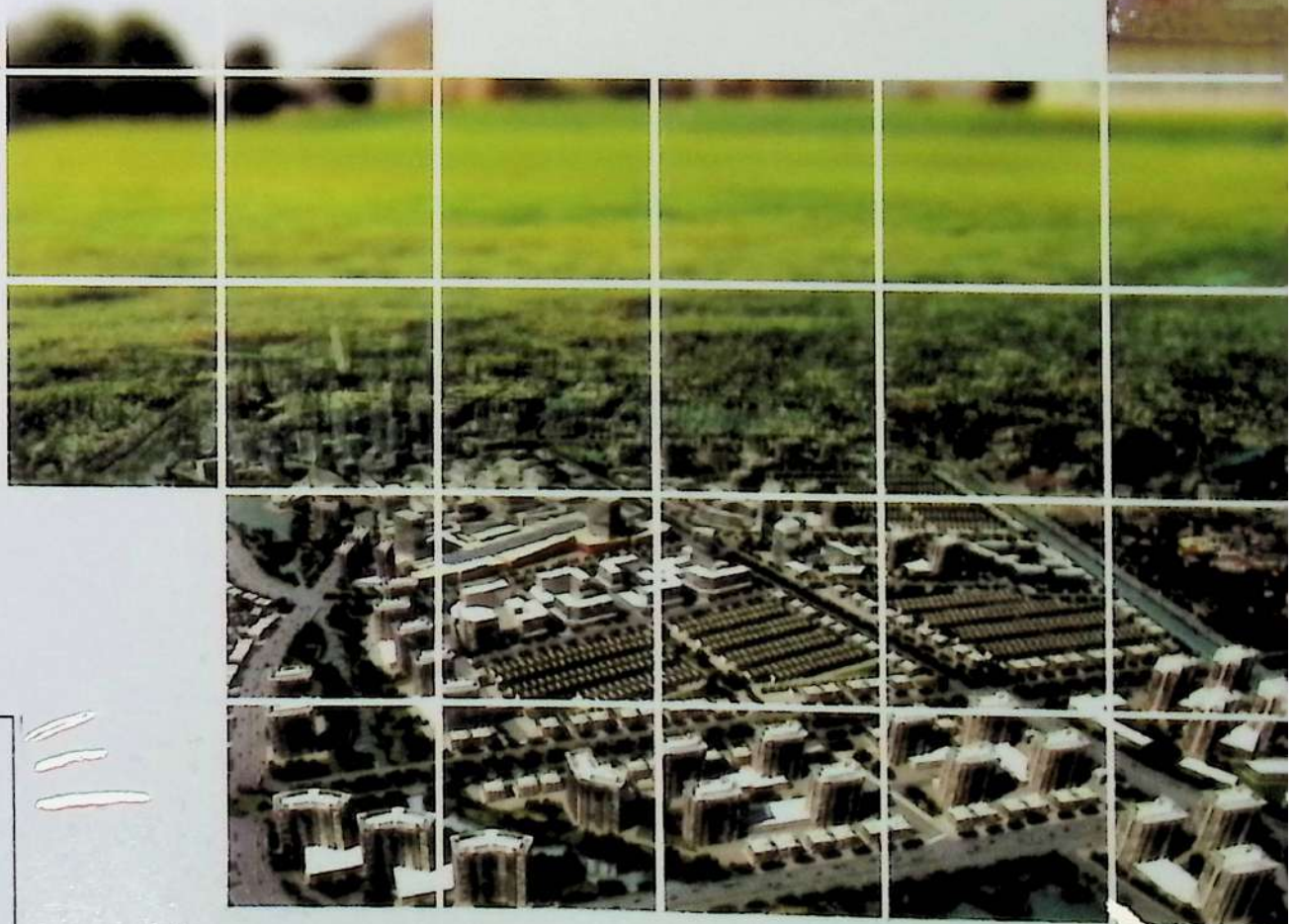


Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang



RY

Drs. Waskito

Hadi Arnowo, M.App.Sc.

Sanksi Pelanggaran Pasal 113 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, sebagaimana yang telah diatur dan diubah dari Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002, bahwa:

Kutipan Pasal 113

- (1) Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- (2) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- (3) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
- (4) Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).

Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang

PERPUSTAKAAN SV - UNDIP

Drs. Waskito
Ir. Hadi Arnowo, M.App.Sc.



PERTANAHAN, AGRARIA, DAN TATA RUANG

Edisi Pertama

Copyright © 2017

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

ISBN 978-602-422-154-6

15 x 23 cm

x, 342 hlm

Cetakan ke-2, April 2018

Kencana. 2017.0797

Penulis

Drs. Waskito

Ir. Hadi Arnowo, M.App.Sc.

Desain Sampul

Irfan Fahmi

Penata Letak

Ria

Penerbit

PRENADAMEDIA GROUP

(Divisi Kencana)

Jl. Tandra Raya No. 23 Rawamangun · Jakarta 13220

Telp: (021) 478-64657 Faks: (021) 475-4134

e-mail: pmg@prenadamedia.com

www.prenadamedia.com

INDONESIA

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh isi buku ini dengan cara apa pun,
termasuk dengan cara penggunaan mesin fotokopi, tanpa izin sah dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, berkat rahmat Allah SWT semata buku berjudul *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang* dapat diterbitkan.

Buku ini sangat penting untuk dibaca karena memuat secara komprehensif pokok-pokok bahasan agraria dan tata ruang yang disampaikan secara praktis. Pembaca akan disuguhkan informasi tentang tata cara pengurusan hak atas tanah termasuk turunannya, konsep-konsep kegiatan pertanahan dan tata ruang. Peraturan-peraturan terbaru terkait pertanahan dan tata ruang menjadi referensi dalam buku ini. Materi tersebut diharapkan dapat memenuhi kebutuhan bagi penyelenggara negara (pemerintah, pemerintah daerah, kepala desa), praktisi, akademisi, mahasiswa, dan masyarakat umum.

Ucapan terima kasih disampaikan jajaran pegawai di Pusdiklat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan berbagai pihak yang telah memberi masukan hingga tersusunnya buku ini.

Kami menyadari buku *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang* ini terdapat kekurangan dari segi isi maupun penyajian. Kami dengan senang hati menerima kritikan dan saran untuk penyempurnaan buku ini pada edisi mendatang.

Semoga bermanfaat.

Jakarta Februari 2017
Penyusun
Waskito dan Hadi Arnowo

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	V
BAGIAN I PENGANTAR AGRARIA	1
Bab 1 Perkembangan Hukum dan Kelembagaan Agraria dan Tata Ruang di Indonesia	3
A. Pengertian Tanah, Agraria dan Ruang	3
B. Sejarah Hukum Agraria di Indonesia	8
C. Sejarah Kelembagaan Agraria di Indonesia	17
D. Sejarah Peraturan Tata Ruang di Indonesia	21
BAB 2 Hak Atas Tanah	26
A. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	26
B. Hak Atas Tanah untuk Warga Negara Asing	30
C. Hak Komunal	33
BAGIAN II TATA RUANG	37
BAB 3 Perencanaan Tata Ruang	39
A. Pedoman Perencanaan Tata Ruang	39
B. Perencanaan Tata Ruang Nasional dan Daerah	45
C. Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perdesaan dan Perkotaan	49
D. Perencanaan Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional dan Daerah	50
BAB 4 Pemanfaatan Ruang	53
A. Pedoman Pemanfaatan Ruang	53
B. Pemanfaatan Ruang di Dalam Bumi	55
C. Pengendalian Pemanfaatan Ruang	57
BAGIAN III INFRASTRUKTUR AGRARIA	63
BAB 5 Pengukuran dan Pemetaan	65
A. Pengukuran dan Pemetaan Dasar	65
B. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah	67

C.	Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan	72
D.	Surveyor Kadaster Berlisensi	73
BAGIAN IV	HUBUNGAN HUKUM PERTANAHAN	77
BAB 6	Pengaturan dan Penetapan Hak Tanah	79
A.	Pengertian Tanah Negara dan Tanah Milik Adat	79
B.	Penetapan Hak	83
C.	Pengakuan Hak Atas Tanah	89
D.	Pemberian Hak Atas Tanah	92
E.	Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Koversi Hak-hak Barat	98
BAB 7	Pendaftaran Tanah	102
A.	Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah	102
B.	Sertifikat Tanah.....	109
C.	Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	111
D.	Pendaftaran Tanah Hak Milik.....	116
E.	Pendaftaran Tanah Hak Guna Bangunan.....	121
F.	Pendaftaran Tanah Hak Hak Guna Usaha.....	129
G.	Pendaftaran Tanah Hak Pakai	140
H.	Pendaftaran Tanah Hak Pengelolaan.....	150
I.	Pendaftaran Tanah Wakaf	153
J.	Pendaftaran Tanah P3MB/Prk.5	158
K.	Pendaftaran Tanah Hak Milik Satuan Rumah Susun	160
BAB 8	Peralihan Hak	162
A.	Pemahaman Dasar Peralihan Hak	162
B.	Peralihan Hak Karena Jual Beli	164
C.	Peralihan Hak Karena Hibah	165
D.	Peralihan Hak Karena Tukar-Menukar	167
E.	Peralihan Hak Karena Pembagian Hak Bersama	169
F.	Peralihan Hak Karena Lelang.....	170
G.	Peralihan Hak Karena Pemasukan ke Dalam Perusahaan/Inbreng	171
H.	Peralihan Hak Karena Merger.....	172
I.	Peralihan Hak Karena Warisan.....	173
J.	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	175
BAB 9	Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	179
A.	Ganti Nama Sertifikat Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Rumah Susun.....	179

B.	Perpanjangan Jangka Waktu.....	180
C.	Perpanjangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	181
D.	Pembaruan Hak	181
E.	Pemberian Hak di Atas Hak Pengelolaan	185
F.	Perubahan Hak Atas Tanah	186
G.	Penurunan Hak (Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan)	188
H.	Pemecahan/Pemisahan/Penggabungan Hak.....	189
I.	Penerbitan Sertifikat Pengganti.....	192
J.	Perubahan Data Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan.....	195
K.	Blokir Sertifikat.....	198
BAB 10	Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	202
A.	Ruang Lingkup Hak Tanggungan.....	202
B.	Pendaftaran Hak Tanggungan	204
C.	Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	209
D.	Penghapusan Hak Tanggungan (Roya).....	212
E.	Peralihan Hak Tanggungan (Cessie)	214
F.	Subrogasi (Perubahan Kreditur).....	215
BAGIAN V	PENATAAN PERTANAHAN	219
BAB 11	Penatagunaan Tanah	211
A.	Pengantar Penatagunaan Tanah	211
B.	Keterkaitan Penatagunaan Tanah dengan Berbagai Sektor Pembangunan	228
C.	Wilayah Pesisir, Pulau-pulau Kecil, dan Perbatasan	234
D.	Tanah Reklamasi dan Tanah Timbul	241
BAB 12	Landreform	243
A.	Sejarah Penguasaan Tanah di Indonesia.....	243
B.	Tanah Objek <i>Land reform</i>	245
C.	Batas Maksimum dan Minimum Tanah Pertanian	247
D.	Penyelenggaraan Redistribusi Tanah	251
E.	Reforma Agraria	256
F.	Inventarisasi Penguasaan Pemilikan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T).....	258
G.	Pemanfaatan Tanah Bersama.....	263

BAB 13 Konsolidasi Tanah	269
A. Landasan Teori Konsolidasi Tanah	269
B. Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah	272
C. Penataan Agraria dan Tata Ruang Melalui Konsolidasi Tanah	276
 BAGIAN VI PENGADAAN TANAH	 279
BAB 14 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	281
A. Landasan Kegiatan	281
B. Perencanaan Kegiatan	284
C. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah	288
D. Penilaian Tanah	295
 BAB 15 Pengadaan Tanah untuk Investasi	 297
A. Landasan Hukum Pengadaan Tanah untuk Investasi	297
B. Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Investasi	300
 BAGIAN VII PENANGANAN MASALAH DAN PENGENDALIAN PERTANAHAN	 303
BAB 16 Masalah Pertanahan	305
A. Tipologi Masalah Pertanahan.....	305
B. Mediasi Pertanahan.....	307
 BAB 17 Tanah Telantar	 313
A. Ketentuan Umum Tanah Telantar	313
B. Identifikasi Tanah Telantar	315
C. Penanganan Tanah Telantar.....	318
 BAGIAN VIII LAYANAN PERTANAHAN	 323
BAB 18 Penerimaan Negara Bukan Pajak	325
A. Jenis dan Tujuan Layanan	325
B. Keringanan Pembayaran	327
 BAB 19 Peningkatan Layanan	 332
A. Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan	332
B. Layanan Unggulan.....	335
 DAFTAR PUSTAKA	 339
PARA PENULIS	341

Bagian I

PENGANTAR AGRARIA

**► Perkembangan Hukum dan
Kelembagaan Agraria di Indonesia**

► Hak Atas Tanah



BAB 1

Perkembangan Hukum dan Kelembagaan Agraria di Indonesia

A. Pengertian Tanah, Agraria, dan Ruang

Kata tanah banyak dijumpai pada lagu-lagu wajib dan lagu kebangsaan seperti yang terdapat dalam beberapa penggalan bait lagu berikut ini:

"Indonesia tanah air beta, pusaka abadi nan jaya..."

"...tanah airku, tumpah darahku, tanah yang subur..."

"Indonesia tanah airku, tanah tumpah darahku..."

Makna tanah di dalam lagu-lagu tersebut menunjuk pada suatu teritorial yang dikenal dengan wilayah nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang menjadi harga mati bagi setiap warga negara Indonesia. Secara leksikal, kata tanah memiliki pengertian sebagai berikut:¹

- Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- Keadaan bumi di suatu tempat.
- Permukaan bumi yang diberi batas.
- Daratan.
- Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.
- Bahan-bahan dari bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.

Di dalam wacana pertanian, tanah mempunyai makna dalam dimensi luas yang diistilahkan sebagai lahan (*land*), dan makna lain adalah dalam dimensi volume yang diistilahkan tetap sebagai tanah (*soil*). Lahan (*land*) digunakan untuk penggunaan kata menyangkut bidang tanah, sedangkan tanah (*soil*) bila menyangkut material dasar permukaan bumi.

¹ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 2015.

Di lain pihak kata tanah dipahami dengan tidak membedakan tanah sebagai *land* atau *soil*. Dalam konteks hukum istilah tanah lebih banyak dipakai, meskipun istilah lahan juga dijumpai dalam banyak peraturan perundang-undangan.

Sebagai contoh adalah penggunaan kata tanah dan lahan dalam peraturan sebagai berikut:

- Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang memengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia (UU No. 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dan Air).
- Tanah adalah permukaan bumi, baik yang berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi (UU No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan).

Turunan kata tanah yang mempunyai pengertian urusan mengenai tanah adalah pertanahan. Pengertian pertanahan menurut Murad (1997) adalah "Suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)."

Dalam pengertian yang lebih holistik, kata tanah sering disebut juga dengan agraria. Istilah agraria di dalam peraturan perundang-undangan pertama kali dicantumkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian agrarian di dalam UUPA adalah sangat luas sebagaimana disebut dalam Pasal 1 ayat (2) undang-undang tersebut, yaitu meliputi *bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya*.

Kata agraria merupakan kata serapan yang diambil dari bahasa asing dengan makna sebagai berikut:

1. Kata *akker* Belanda yaitu yang berarti tanah pertanian.
2. Kata *agros* dari bahasa Yunani yang juga berarti tanah pertanian.
3. Kata *agger* dari bahasa Latin yang berarti tanah atau sebidang tanah.
4. Kata *agrarian* dari bahasa Inggris yang berarti tanah untuk pertanian.
5. Di dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* kata agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, dan urusan pemilikan tanah.

Makna agraria dari segi keilmuan menurut pendapat para ahli,² antara lain:

Andi Hamzah,

"Agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya."

Subekti dan R. Tjitrosoedibio,

Agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya. Segala sesuatu yang berada di dalam tanah antara lain batu, kerikil, tambang, sedangkan yang berada di atas tanah berupa tanaman, bangunan.

Unsur-unsur agraria terdiri dari bumi, air, dan ruang angkasa dengan penjelasannya sebagai berikut:

- Bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- Air meliputi perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia.
- Ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air.

Berdasarkan pengertian di atas bahwa agraria merupakan ruang sekaligus sumber daya alam. Agraria sebagai ruang adalah kesatuan utuh dari permukaan bumi, air dan ruang angkasa. Adapun agraria sebagai sumber daya alam (*natural resources*) merupakan materi dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah. Termasuk dalam sumber daya alam agraria adalah tanah beserta kesuburan tanah di dalamnya, hutan, barang tambang, sumber air bawah tanah, laut dan segala jenis air permukaan. Dalam praktiknya pengertian agraria sebagai ruang dan sumber daya alam tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Dengan demikian, bicara mengenai agraria adalah bicara mengenai ruang dan sekaligus sumber daya alam.

Tanah sebagai sumber daya agraria adalah yang paling banyak dimanfaatkan oleh manusia. Selain itu peraturan perundang-undangan mengenai tanah adalah yang paling banyak dibandingkan peraturan mengenai sumber daya agraria lainnya.

Tanah sebagai sumber daya (*resources*) memiliki kelebihan dibandingkan dengan sumber daya lainnya, yaitu:³

1. Tanah tetap di tempat dan tak dapat dipindah. Yang dapat diangkut atau dipindah adalah materiel tanah termasuk benda-benda yang ada di atasnya. Manusia yang menguasai dan memilikinya dapat

² Supriadi, 2010. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika, Jakarta.

³ Hall, 2013. *Land*. hlm 8-9.



- berpindah melalui peralihan hak.
2. Tanah sangat heterogen atau bervariasi dalam hal nilainya. Komoditas lain relatif mempunyai ukuran nilai tetap sebagai contoh harga minyak, harga karet alam, kelapa sawit, dan sebagainya. Adapun harga tanah sangat bervariasi berdasarkan lokasi. Ratusan hektar di daerah pedalaman memiliki harga yang lebih rendah dibandingkan dengan puluhan meter persegi di kota.
 3. Tanah unik dalam penggunaan atau pemanfaatannya. Suatu saat tanah sangat bernilai apabila mengandung sumber daya alam yang berlimpah dan bernilai jual. Daerah-daerah tertentu tanah setempat harus diindungi karena terkait dengan ekosistemnya. Dan, di lain tempat tanah-tanah tandus atau padang alang-alang tidak “dibutuhkan”.
 4. Tanah dan manusia yang menghuni dan beraktivitas di atasnya memiliki ikatan emosional yang kuat. Dalam hal ini istilah *motherland*, ibu pertiwi, tanah mama atau nama-nama lain senada di berbagai belahan dunia menunjukkan keterikatan batin yang sangat erat antara tanah dan manusia.

Selain tanah, salah satu sumber daya agraria yang penting adalah air. Sumber daya air yang dimaksud adalah perairan di wilayah daratan dan wilayah laut termasuk daratan bawah permukaan air laut. Wilayah Laut erat kaitannya dengan wilayah teritorial Indonesia. Wilayah teritorial Indonesia yang telah diakui secara internasional berupa landasan kontinental yang melingkupi laut teritorial.

Pengertian laut teritorial adalah lingkungan perairan yang mengelilingi daratan sejauh 12 mil laut. Adapun landasan kontinental adalah meliputi dasar laut dan area di bawah permukaan laut yang merupakan kelanjutan alamiah wilayah daratan di luar laut teritorial hingga pinggir-an luar tepi kontinen.⁴ Lingkup perairan laut dan daratan di bawah permukaan laut merupakan bagian dari agraria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 UUPA.

Dasar dari klaim wilayah Indonesia adalah penetapan Undang-Undang No. 1 Tahun 1973 tentang Landas Kontinen Indonesia dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1983 tentang Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia. Pengakuan internasional terhadap wilayah laut teritorial Indonesia dalam bentuk Konvensi PBB tentang Hukum Laut (United Nations Convention on the Law of the Sea) yang dikuatkan oleh UU No. 17 Tahun 1985 tentang Pengesahan United Nations Convention On The Law of The Sea

⁴ Undang-Undang No. 43 Tahun 2008 tentang Wilayah Negara.

(Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Hukum Laut). Dengan demikian, agraria dapat dipahami sebagai bagian dari ruang hidup bangsa Indonesia dan wujud kedaulatan bangsa.

Unsur ruang angkasa sebagai salah satu sumber daya agraria mempunyai peran penting terhadap kedaulatan bangsa. Hal tersebut dikuatkan dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2002 tentang Pengesahan Treaty On Principles Governing The Activities of States In The Exploration and Use of Outer Space, Including The Moon and Other Celestial Bodies, 1967 (Traktat Mengenai Prinsip-prinsip yang Mengatur Kegiatan Negara-negara dalam Eksplorasi dan Penggunaan Antariksa, Termasuk Bulan dan Benda-benda Langit Lainnya, 1967).

Di dalam penjelasan undang-undang tersebut di atas, pada Bagian I. Umum, bahwa “dalam pendayagunaan dirgantara, bangsa Indonesia telah mengembangkan Konsepsi Kedirgantaraan Nasional sebagai cara pandang bahwa wilayah daratan, perairan, dan dirgantara merupakan satu kesatuan yang utuh, dan ditujukan untuk mewujudkan kesejahteraan dan keamanan bangsa Indonesia, serta untuk kebahagiaan dan perdamaian bagi seluruh umat manusia. Konsep wilayah dirgantara merupakan bagian integral dan menjadi dimensi ketiga dari kawasan kepentingan hidupnya, yaitu ruang udara sebagai wilayah kedaulatan dan antariksa sebagai kawasan kepentingan nasional.”

Dari penjelasan tersebut dapat dimaknai bahwa ruang angkasa sebagai sumber daya agraria berupa ruang vertikal dari permukaan bumi hingga bagian tak terbatas ke ruang angkasa. Meskipun demikian pemanfaatan ruang dibatasi menurut pengertian Pasal 4 (2) UUPA, yaitu “sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Istilah ruang menjadi istilah dominan dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Pengertian ruang dalam undang-undang tersebut adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Secara umum, ruang diartikan sebagai tempat di permukaan bumi, baik secara keseluruhan maupun hanya sebagian.⁵ Lebih lanjut Sumaatmadja (1981) menyebutkan bahwa batasan ruang adalah:

- Lapisan atmosfer terbawah yang memengaruhi permukaan bumi

⁵ Sumaatmadja, N. 1981. *Studi Geografi Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*.

hingga udara yang menyentuh permukaan bumi.

- Perairan yang ada di permukaan bumi (laut, sungai, dan danau) dan di bawah permukaan bumi (air tanah) sampai kedalaman tertentu.
- Lapisan tanah dan batuan sampai pada lapisan tertentu yang menjadi sumber daya bagi kehidupan. Berbagai organisme atau makhluk hidup juga merupakan bagian dari ruang.

Berdasarkan batasan di atas, ruang dapat diartikan sebagai kesatuan tempat dan unsur-unsur di dalamnya yang memengaruhi kehidupan di permukaan bumi. Dalam pengertian terbatas, ruang merujuk pada wilayah permukaan bumi yang lebih sering diartikan sebagai tanah atau lahan.

Ruang lingkup ruang sejalan dengan ruang lingkup agraria sebagaimana disebut di dalam UUPA. Perbedaan antara ruang dan agraria adalah ruang hanya sebatas sebagai wadah atau letak yang ditentukan koordinat lokasi atau batasnya, sedangkan agraria selain sebagai wadah sekaligus juga materi yang terkandung di dalamnya.

B. Sejarah Hukum Agraria di Indonesia

1. Periode Sebelum Kemerdekaan

Pada masa sebelum penjajahan telah berlaku aturan-aturan dalam bentuk hukum adat mengenai kepemilikan tanah. Aturan-aturan tersebut pada umumnya merupakan hal-hal sering dijumpai dalam praktik-praktik kemasyarakatan seperti buka hutan, waris, jual beli, tukar-menukar, hibah, sewa dan bagi hasil atas tanah. Antara masyarakat adat yang satu dengan yang lain berbeda dalam penerapan hukum adatnya.

Pada waktu kekuasaan VOC disusul Inggris dan kemudian Kerajaan Belanda diatur tentang sistem monopoli untuk penguasaan tanah-tanah pertanian dan perdagangan. Pada waktu itu terjadi penjualan tanah-tanah dengan hak monopoli atau hak-hak istimewa secara besar-besaran sehingga timbul tanah-tanah partikelir terutama di Jawa Barat dan Sulawesi Selatan.⁶

Meskipun aturan-aturan penjajah diterapkan mengenai tanah, namun praktik-praktik hukum adat mengenai tanah tetap berjalan di kehidupan masyarakat.⁷ Penerapan hukum kolonial di satu sisi dan peng-

⁶ Blitanagy, JJ. 1984. *Hukum Agraria Nasional. Suatu Pembaruan Sejarah dan Sistem Politik Hukum Pertanahan di Indonesia*, hlm. 32.

⁷ Van Valloven pernah berkata ketika pada tahun 1596 kapal Belanda tiba di Nusantara Indonesia, ia mendapatkan negeri itu telah ada suatu tata hukum (*rechtsorde*), yaitu tata hukum asli yang berbeda dari tata hukum Belanda. Tetapi orang Belanda tidak meniadakan tata hukum

akuan keberadaan hukum adat atas tanah menyebabkan timbulnya dualisme hukum agraria.

Penerapan hukum agraria yang berlaku pada masa penjajahan tersebut sangat merugikan masyarakat, yaitu:⁸

- a. Hukum agraria kolonial dibuat untuk kepentingan penjajah.
- b. Dualisme hukum agraria menimbulkan masalah sosial di dalam kehidupan masyarakat.
- c. Hukum agraria kolonial tidak menjamin kepastian hukum bagi rakyat asli.

Pada masa penjajahan Hindia Belanda berlaku "*domeinverklaring*" atau asas domain yang antara lain dinyatakan di dalam Pasal 1 "*Agrarisch Besluit*" yang diundangkan dalam lembaran negara "*Staatblad*" No. 118 tahun 1870 (S. 1870-118). Peraturan tersebut menyebutkan semua tanah yang bebas sama sekali daripada hak-hak seseorang (baik yang berdasar atas hukum adat asli Indonesia, maupun yang berdasar atas hukum barat) dianggap menjadi "*vrij landsdomein*," yaitu tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara.

Berlakunya asas *domein verklaring* tersebut sangat merugikan bangsa Indonesia karena:

- Tanah milik masyarakat yang tidak bisa dibuktikan dengan surat-surat kepemilikan dinyatakan sebagai tanah negara.
- Pemerintah Hindia Belanda dengan semena-mena menetapkan suatu kegiatan atau suatu kawasan dengan menghargai tanah masyarakat sangat rendah atau bahkan tidak sama sekali.
- Pemerintah Hindia Belanda dapat menjual tanah milik masyarakat kepada swasta sebagai tanah partikelir.

Dari pernyataan pada Pasal 1 *Agrarisch Besluit*, maka dikenal adanya dua bentuk tanah negara yakni:⁹

Pertama, tanah-tanah negara yang disebut dengan tanah negara bebas *vrij landsdomein*, yaitu tanah negara yang benar-benar bebas artinya bahwa tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apa pun. Apabila tanah negara tersebut dikuasai rakyat diistilahkan sebagai tanah negara yang diduduki oleh rakyat.

Kedua, tanah negara yang tidak bebas *onvrij landsdomein*, yaitu tanah negara yang di atasnya ada haknya. Pengertian hak di sini adalah

asli dan juga tidak menundukkan diri pada tata hukum Indonesia asli (Utrecht, E. 1983).

⁸ *Ibid.*, hlm. 56.

⁹ Djatmiko, B. <http://sertifikattanah.blogspot.co.id/2008/08/tanah-negara-dan-wewenang-pemberian.html>.



yang sesuai dengan ketentuan hukum barat (BW) termasuk di dalamnya tanah-tanah yang dilekati hak berdasarkan hukum adat setempat.

Noor (2008) menyebutkan pengertian hak-hak Barat mengacu pada KUH Perdata. Mengenai pengertian dari jenis-jenis hak Barat yang berlaku adalah:

1. Hak *Eigendom*. Hak terhadap suatu benda untuk menggunakan benda itu dengan bebas sepenuhnya (Pasal 674 ayat (1) KUH Perdata). Kebebasan tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum, tidak mengganggu hak-hak orang lain, serta memungkinkan terjadinya pencabutan *eigendom* untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak). Pengertian *eigendom* (kebendaan) meliputi:

- Menggunakan benda dengan bebas sepenuhnya.
- Menguasai benda seluas-luasnya.

Hak *Eigendom* mempunyai unsur, ciri dan sifat sebagai berikut:

- Revindikasi: hak untuk menuntut tanah di pengadilan dari campur pihak ketiga.
- Hak sempurna.
- Hak induk dari hak-hak kebendaan lainnya.
- Hak atas benda kepunyaan sendiri.
- Kekuasaan untuk mengenyam kenikmatan dengan melakukan perbuatan materiel.
- Kekuasaan untuk menguasai.

Secara khusus terdapat kategori tanah *eigendom* Partikelir, yaitu hak *eigendom* yang luasnya lebih dari 10 bau (dari kata Belanda *bauw* yang berarti tanah pertanian), yang menjadi milik seseorang atau suatu badan hukum atau milik bersama dari beberapa orang atau beberapa badan hukum dan diperlakukan sebagai tanah partikelir.

2. Hak *Opstal*. Hak kebendaan untuk mempunyai bangunan, pekerjaan atau tanaman di atas sebidang tanah lain (Pasal 711 KUH Perdata).

Unsur, ciri, sifat dari hak *opstal*:

- Dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan tidak tertentu. Apabila tidak tertentu, maka hak *opstal* dapat dihentikan.
- Hak retensi, yaitu apabila berakhir pemegang hak *opstal* mendapatkan pembayaran dari pemegang hak *Eigendom*.
- Hak *Opstal* berakhir maka pemegang hak mempunyai bangunan, tanaman dan pekerjaan tersebut.
- Hak *Opstal* dapat diserahkan, dibebani dengan *hypotheek* dan dengan *servituten*.
- Hak *opstal* tidak diberikan untuk perusahaan pertanian dan

hanya diberikan untuk tanaman lunak.

3. Hak *erfpacht*. Hak kebendaan untuk menarik penghasilan seluas-luasnya untuk waktu yang lama dari sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar sejumlah uang atau penghasilan tiap-tiap tahun yang dinamakan "*pacht*" (Pasal 720 KUH Perdata). Unsur, ciri, sifat dari hak *erfpacht* adalah:
 - Seperti halnya Hak Guna Usaha, yaitu memungkinkan seseorang menyewa tanah telantar yang telah menjadi milik negara selama maksimum 75 tahun sesuai kewenangan yang diberikan hak *eigendom* (kepemilikan), selain dapat mewariskannya dan menjadikan agunan.
 - Hak *erfpacht* dapat dipindahkan (serah lepas) dan dapat dibebani dengan *hypotheek*.
 - Pemegang hak *eigendom* dan hak *erfpacht* dapat mengadakan perjanjian yang isinya menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam BW.
 - Tanah yang dapat diberikan hak *erfpacht* adalah domain negara, yaitu tanah yang tidak dibuka oleh masyarakat dan tidak sebagai pangan dan bukan tanah desa.

Jenis hak *erfpacht* terdiri dari:

- Hak untuk perkebunan dan pertanian besar, maksimum 500 bau dengan harga sewa maksimum lima florint per bau;
 - Hak untuk perkebunan dan pertanian kecil bagi orang Eropa "miskin" atau perkumpulan sosial di Hindia-Belanda, maksimum 25 bau dengan harga sewa satu florint per bau (tetapi pada tahun 1908 diperluas menjadi maksimum 500 bau);
 - Hak untuk rumah tetirah dan pekarangannya (*estate*) seluas maksimum 50 bau.
4. *Grant Controleur*. Hak yang diberikan kepada para bukan kaula Swapraja (pendaftarannya dilakukan di kantor Controleur). Hak ini banyak diubah menjadi Hak *Opstal*/Hak *Erfpacht*.
 5. *Agrarisch eigendom*. Hak *Eigendom* yang diberikan kepada masyarakat asli Indonesia oleh pemerintah Hindia Belanda disertai syarat pembatasan.
 6. *Recht van Gebruik*. Hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya, sekadar buat sendiri dan keluarga. Hak *van gebruik* diatur melalui perjanjian. Apabila tidak diperjanjikan maka terkena ketentuan Pasal 821 dalam KUH Perdata, yaitu "Barangsiapa mempunyai Hak Pakai atas sebuah pekarangan, hanya diperbolehkan mena-



rik hasil-hasil dari pekarangan itu, sekadar dibutuhkan sendiri dan anggota keluarganya." Hak Gebruik dikonversi menjadi Hak Pakai sesuai Pasal 41 ayat 1 UUPA (Chomzah, 2004).

7. Bruikleend. Hak untuk memakai atau meminjam yang didasari suatu perjanjian yang berbatas waktu.

Di samping hak-hak barat, hak atas tanah menurut hukum adat, ciptaan swapraja juga diakui oleh pemerintah Hindia Belanda. Jenis-jenis hak adat yang diakui, antara lain:

1. Milik, *yasan (yoso)*. Adalah tanah di mana hak seseorang atas tanah itu berasal dari kenyataan bahwa dia atau leluhurnya yang pertama-tama membuka atau mengerjakan tanah tersebut.
2. Tanah kesultanan (*Sultan ground*). Adalah tanah yang belum diberikan haknya kepada penduduk maupun pemerintah desa, masih merupakan milik keraton Yogyakarta sehingga siapa pun yang akan menggunakan harus meminta izin kepada pihak keraton. Tanah ini berdasarkan Pasal 1 *Rijksblaad* Kasultanan Tahun 1918 No. 16 dan *Rijksblaad* Tahun 1919 No. 18. Semua tanah yang tidak dapat dibuktikan dengan hak *eigendom* oleh pihak lain adalah milik/domain kerajaan/keraton Yogyakarta. Hak domein bagi Sultan (Raja) pada Kerajaan/Kasultanan Yogyakarta ada sejak ditandatanganinya perjanjian Giyanti tahun 1755. Sultan Ground terbagi atas:
 - a. Tanah Mahkota (*Crown Domain*). Tanah yang sejatinya merupakan atribut pemerintahan keraton Ngayogyakarta sehingga tidak bisa dialihkan. Contoh Alun-Alun, Kepatihan, Pasar Ngasem, Pesanggrahan Ambarukmo, dan Hutan Jati di Gunung Kidul.
 - b. *Sultanaad Ground* (Tanah Milik Kesultanan). Tanah-tanah milik Sultan yang bisa diberikan dan dibebani hak. Tanah tersebut merupakan wilayah Kerajaan Ngayogyakarta Hadiningrat yang dapat dikuasai oleh rakyat. Apabila hendak menggunakan tanah harus meminta izin kepada keraton.
3. Tanah *Grant*. Tanah yang berasal dari pemberian raja-raja kepada bangsa asing. Tanah ini terdapat di Medan yang berasal dari tanah milik Sultan Deli. Terdapat tiga jenis hak *Grant* yaitu:
 - a. *Grant Sultan*: hak untuk mengusahakan tanah yang diberikan Sultan kepada kawula swapraja. Tanah ini didaftarkan di Kantor Pejabat Pamong Praja.
 - b. *Grant Controleur*: hak yang diberikan sultan kepada masyarakat bukan kawula swapraja. Pendaftaran hak dilakukan di kantor *Controleur*. Hak ini banyak diubah menjadi Hak *Opstal* atau Hak *erfpacht*.

- c. Grant Deli Maatschappij: hak yang diberikan Sultan kepada Deli Maatschappij untuk memberikan bagian-bagian tanah kepada pihak ketiga. Peraturan tertuang dalam Bijblad 3381, kemudian diubah dengan Bijblad no. 4350.
4. Tanah *gogolan*, *norowito*, *pekulen*, *pelayangan*, *kesikepan*: tanah pertanian milik bersama (komunal), di mana para warga desa dapat memperoleh bagian untuk digarap, baik secara bergilir maupun secara tetap dengan syarat-syarat tertentu. Hak Gogolan sering disebut Hak Sanggao atau Hak Pekulen. Tanah Gogolan terbagi atas:
 - a. Tanah gogolan tetap. Apabila para gogol tersebut terus-menerus mempunyai tanah gogolan yang sama dan apabila si gogol meninggal dunia, dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
 - b. Tanah gogolan tidak tetap. Apabila para gogol tersebut tidak terus-menerus mempunyai tanah gogolan yang sama atau apabila si gogol meninggal dunia, maka tanah gogolan tersebut kembali kepada desa. Berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agraria No. 30/Depag/65 dan Menteri Dalam Negeri No. 11/ DDN/1965 tentang Penegasan Konversi Menjadi Hak Pakai Dan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Gogolan Tidak Tetap menetapkan bentuk-bentuk gogolan tidak tetap, yaitu:
 - Gilir galeng: di mana hak menggarap/menguasai tanah tersebut bersifat turun-temurun (Atok Sirah), tetapi tanah yang digarap/dikuasai berganti-ganti.
 - Gogol geblangan: di mana hak menggarap tanah bersifat turun-temurun, tetapi pada suatu waktu yang menggarap hanya sebagian dari para gogol untuk jangka waktu tertentu dan setelah itu diganti bagian yang lain selama waktu tertentu.
 - Milir mati: di mana hak menggarap tanah bersifat tetap, tetapi apabila si gogol meninggal, maka tanah yang digarap diserahkan kembali kepada magang gogol yang kedudukannya tertinggi dalam daftar urutan Ranglijst.
5. Tanah Bangkok: tanah milik desa yang diberikan kepada pamong desa selama menjabat.
6. Tanah Titorisoro/Bondo Deso/Kas Desa: tanah milik desa yang biasanya disewakan, dengan cara dilelang kepada siapa yang mau menggarapnya.
7. Tanah Yasan: tanah milik desa yang diberikan kepada seseorang pada tanah pekarangan yang terbatas untuk periode tertentu.
8. Hak atas druwe: hak milik yang berlaku di lingkungan masyarakat



adat Bali. Hak atas druwe desa: apabila masyarakat membeli tanah untuk kepentingan-kepentingan sendiri tetapi atas nama desa.¹⁰

9. Pesini, kalakeran: hak milik yang berlaku di lingkungan masyarakat adat Minahasa
10. Perdikan: tanah bebas pajak. Contoh: Desa Perdikan Banjarsari (Madiun), berasal dari "Ganjar" dan "Sri" (hadiah sang raja). Sejak diterbitkannya UU No.13/1946, tentang Penghapusan Desa Perdikan, maka desa-desa Perdikan hapus dan beralih menjadi Desa biasa.
11. Hak-hak tanah adat sesuai dengan perkara yang telah diputuskan oleh pengadilan seperti hak sewa menurut Hukum Adat Aceh, Hak Atas Tanah di Batak, Minangkabau, Bengkulu, dan Sulawesi Utara.¹¹

2. Periode Sesudah Kemerdekaan

Pada periode ini merupakan masa peralihan dari era penjajahan ke era kemerdekaan. Sebagai konsekuensi dari peralihan tersebut dilakukan beberapa langkah penting, yaitu:

- Penghapusan desa perdikan atau desa di mana kepala desa mempunyai kekuasaan istimewa seperti bebas dari pungutan pajak tanah pemerintah, menyewakan tanah kepada masyarakat, dan kekuasaan turun-temurun. Dasarnya adalah UU No. 13 Tahun 1946 tentang Penghapusan Desa-Desa Perdikan.
- Penghapusan tanah-tanah milik orang asing yang dikenal dengan *vorstenlanden* di Keresidenan Surakarta dan Kesultanan Yogyakarta berdasarkan UU No. 13 Tahun 1948 tentang Undang-Undang Perubahan *Vorstenlands Grondhuurreglement*.
- Pemindahan hak-hak Barat harus izin dari Menteri Kehakiman berdasarkan Undang-Undang Darurat RI No. 1 Tahun 1952 tentang Pemindahan dan Pamakaian Tanah-tanah dan Barang-barang Tetap Lainnya yang Mempunyai Titel Menurut Hukum Eropa. Undang-Undang Darurat ini kemudian ditetapkan menjadi Undang-Undang No. 24 Tahun 1954.
- Undang-Undang No. 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Perkebunan. Salah satu praktik yang dicegah adalah pemindahan hak dan serah pakai yang tidak berizin. Serah pakai yaitu semua perbuatan yang berwujud pemindahan risiko untung rugi pemakaian tanah perkebunan kepada orang lain, kecuali yang berwujud pemindahan hak.

¹⁰ Supriadi., *Op. cit.*

¹¹ *Ibid.*



- Penghapusan tanah-tanah partikelir melalui Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir
- Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang mengambil alih perusahaan perkebunan milik Belanda dengan kompensasi yang ditentukan oleh Panitia.

Pengertian tanah partikelir termaktub dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 adalah tanah "*eigendom*" di atas mana pemiliknya sebelum undang-undang tersebut berlaku, mempunyai hak-hak pertuanan. Hak pertuanan adalah hak untuk:

- Hak untuk mengangkat atau mengesahkan pemilihan serta memberhentikan kepala-kepala kampung atau desa dan kepala-kepala umum.
- Hak untuk menuntut kerja paksa atau memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk.
- Hak mengadakan pungutan-pungutan, baik yang berupa uang atau hasil tanah dari penduduk.
- Hak untuk mendirikan pasar-pasar, memungut biaya pemakaian jalan dan penyeberangan.
- Hak-hak yang menurut peraturan-peraturan lain dan/atau adat setempat.

Di dalam tanah partikelir terdiri dari:

- Tanah usaha: bagian-bagian dari tanah partikelir menurut adat setempat termasuk tanah desa atau di atas mana penduduk mempunyai hak yang sifatnya turun-temurun.
- Tanah kongsi: bagian-bagian dari tanah partikelir yang tidak termasuk tanah usaha yang umumnya disewakan kepada petani penggarap.

Pada tahun 1915 di Jawa terdapat 582 tanah partikelir yang meliputi luas tanah sekitar 1,3 juta bau (1 bau = 0,8 hektar) dan dengan penduduk sebanyak sekitar 1,8 juta jiwa. Tanah partikelir tersebar: di Batavia dan Bogor, Banten, Karawang, Cirebon, Semarang, Blora, Lasem, Tuban, dan Surabaya.

Satu dekade lebih setelah Indonesia merdeka, akhirnya lahir Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dicatat dalam Lembaran Negara 1960/104 dan Tambahan Lembaran Negara No. 2043. Peraturan ini merupakan toggak sejarah dalam perjalanan bangsa Indonesia. Mengingat ketentuan dasar mengenai agraria sangat menentukan perjalanan kedaulatan NKRI.



Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka ketentuan mengenai agraria peninggalan kolonial dinyatakan tidak berlaku alias dicabut. Ketentuan-ketentuan yang dicabut oleh UUPA adalah:

1. Pasal 51 *op de Staatsinrichting van Nederlands Indie* (S.1925-447) yang salah satu isinya adalah mengenai Agrarische Wet (S. 1870-55).
2. Pernyataan domain, yaitu:
 - *Domeinveklaring* yang terdapat dalam Pasal 1 Agrarisch Besluit (S. 1870-118).
 - *Algemene Domeinveklaring* (S.1875-119a).
 - *Domein Verklaring* untuk Sumatera (S. 1874-94f).
 - *Domein Verklaring* untuk Keresidenan Menado (S. 1877-55).
 - *Domein Verklaring* untuk Residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo (S.1888-58).
3. Koninklijk Besluit (S.1872-117).
4. Buku II KUH Perdata terkait ketentuan mengenai *hypotheek*.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 merupakan landasan peraturan perundang-undangan terkait agraria atau pertanahan. Undang-undang ini lahir menggantikan peraturan agraria peninggalan penjajah Belanda yang sangat merugikan masyarakat Indonesia dan merupakan undang-undang mengenai sumber daya alam pertama yang lahir sejak proklamasi kemerdekaan Indonesia.

Sumber falsafah atau yang menjadi jiwa dari pembuatan UUPA adalah UUD 1945, khususnya Pasal 33 UUD 1945. Maksud dari Pasal 33 UUD 1945, yaitu memberi sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat diartikan sebagai semangat luhur dalam pemanfaatan bumi dan kandungan di dalamnya yang diartikan sebagai tanah.

Menurut Harsono (2007), hubungan UUPA dengan UUD 1945 adalah sebagai berikut:

- Pasal 33 ayat 3, UUD 1945 merupakan dasar hukum bagi pembentukan UUPA dan merupakan sumber hukum (materiel) dalam pembinaan hukum agraria nasional.
- Bahwa pengaturan keagrariaan/pertanahan UUPA, yaitu untuk mengatur pemilikan dan memimpin penggunaannya, harus merupakan perwujudan dan pengamalan dasar Pancasila dan UUD 1945.
- UUPA harus meletakkan dasar-dasar bagi hukum agraria nasional yang akan membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan negara.

Penyebutan UUD1945 sebagai dasar hukum pembentukan UUPA memberikan legitimasi bahwa UUPA merupakan pokok bagi peraturan-

peraturan setelahnya yang terkait dengan tanah. Oleh karena itu, UUPA menekankan perannya dalam kerangka hukum agraria nasional sebagaimana disebut sebagai tujuan dalam Memori Penjelasan, yaitu:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

C. Sejarah Kelembagaan Agraria di Indonesia

Kelembagaan agraria mengalami pasang surut setelah Indonesia merdeka. Pasang surut di sini adalah ada masanya agraria menjadi lembaga tersendiri dan pada waktu tertentu agraria hanya diurus oleh lembaga setingkat Direktorat Jenderal.

Berikut ini adalah nama-nama lembaga agraria yang dibentuk:

1. Kementerian Negara Urusan Agraria tahun 1951-1952.

Pada tahun 1948 dibentuk Panitia Agraria Yogya yang diketuai oleh Kepala Bagian Agraria Kementerian Dalam Negeri berdasarkan Keputusan Presiden No. 16 Tahun 1948. Panitia ini kemudian diganti dengan Panitia Agraria Djakarta berdasarkan Keputusan Presiden No. 36 Tahun 1951. Mengingat urusan keagrariaan membutuhkan perhatian yang lebih serius maka dibentuklah Kementerian Negara Urusan Agraria pada Tahun 1951. Menteri Negara Urusan Agraria dijabat oleh Mr. Dr. Gondokusumo (1951-1952) yang sekaligus pejabat pertama yang ditunjuk menangani masalah agraria.

2. Kementerian Agraria 1954-1959.

Ketika pergantian kabinet tahun 1954, urusan agraria digabung ke dalam Kementerian Dalam Negeri. Namun pada Tahun 1955 kementerian agraria dihidupkan kembali berdasarkan Keputusan Presiden No. 55/1955. Struktur organisasi kementerian agraria kemudian ditambah dengan bergabungnya Jawatan Pendaftaran Tanah yang semula berada di Kementerian Kehakiman. Dasar penggabungan Jawatan Pendaftaran Tanah adalah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957.

Pada masa ini dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta yang dikenal dengan Panitia Soewahjo berdasarkan Keputusan Presiden No. 1 Tahun 1956 dan sekaligus membubarkan Panitia Agraria Jakarta. Panitia ini diketuai oleh Menteri Agraria Soewahjo Soemodilogo. Hasil dari panitia ini berupa Rancangan Undang-Un-



dang Agraria yang selesai pada tanggal 6 Februari 1958. Rancangan tersebut lalu diubah dan diganti dengan Rancangan Soenarjo yang diajukan ke parlemen pada 24 April 1958.

Pada Tahun 1958, berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 97 Tahun 1958, Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta dibubarkan. Selanjutnya pada 24 April 1958, Rancangan Undang-Undang Agraria Nasional diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat. Selanjutnya amanat dari Undang-Undang No. 7 Tahun 1958 tentang Peralihan Tugas dan Wewenang Agraria. Pelaksanaan peralihan tugas tersebut dilakukan bersama oleh Menteri Dalam Negeri dan Menteri Agraria.

Pejabat yang ditunjuk menjadi Menteri Agraria adalah Mohammad Hanafiah pada Tahun 1953. Kemudian berturut-turut Menteri Agraria yang ditunjuk adalah I Gusti Gde Rake, Mr. R. Gunawan, Prof. Mr. AA Sukandi, dan R. Sunarjo.

3. Menteri Muda Agraria 1959-1960.

Pada periode ini pemikiran mengenai pentingnya peraturan agraria setingkat undang-undang semakin intensif. Pemberlakuan Dekrit Presiden pada tahun 1959 dan memunculkan kabinet presidensial yang baru memunculkan jabatan Menteri Muda Agraria. Pejabat yang dilantik untuk jabatan tersebut adalah Soedjarwo.

4. Kementerian Agraria 1960-1962.

Soedjarwo selaku Menteri Agraria kemudian menyelesaikan Rancangan Undang-Undang Agraria yang dikenal dengan Rancangan Soedjarwo untuk menggantikan Rancangan Soenarjo. Rancangan tersebut diajukan ke parlemen pada tanggal 1 Agustus 1960. Pada tanggal 14 September 1960, DPR Gotong Royong secara bulat menyetujui rancangan undang-undang agraria. Akhirnya pada tanggal 24 September 1960 Presiden Sukarno mengesahkan undang-undang yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

5. Kementerian Pertanian dan Agraria 1962-1963.

Kementerian Agraria digabung menjadi Kementerian Pertanian dan Agraria. Penamaan jabatan menteri kemudian berubah menjadi Menteri Koordinator Pembangunan Pertanian dan Agraria serta Menteri Koordinator Pertanian dan Agraria. Pada masa ini merupakan awal dari berlakunya UUPA sehingga banyak peraturan-peraturan yang dikeluarkan mengatur tentang ketentuan konversi berbagai hak-hak pada masa kolonial beserta praktik-praktik agraria lainnya. Selain itu, program *Land reform* mulai ramai dijalankan. Soedjarwo kembali diangkat dengan jabatan baru sebagai Menteri Pertanian

dan Agraria lalu Menteri Koordinator Pembangunan Pertanian dan Agraria dan kemudian Menteri Koordinator Pertanian dan Agraria.

6. Kementerian Agraria 1964-1966.

Jabatan Menteri Agraria kembali dihidupkan pejabat yang ditunjuk Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1964 ditetapkan tugas, susunan, dan pimpinan Kementerian Agraria, dengan memasukkan Direktorat Land use di tingkat pusat dan Kantor Inspeksi Land use di tingkat daerah. Tetapi jabatan menteri tersebut tidak berumur panjang karena adanya perubahan sistem politik. Perubahan rezim dari Orde Lama ke Orde Baru merombak jabatan menteri yang semula Kementerian Agraria menjadi Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria. R. Hermanses, S.H., diangkat sebagai Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria hingga peralihan menjadi Direktorat Jenderal Agraria.

7. Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri 1967-1987.

Urusan agraria pada tahun 1967 menjadi bagian dari Departemen Dalam Negeri dengan penambahan Direktorat bidang Transmigrasi sehingga namanya menjadi Direktorat Jenderal Agraria dan Transmigrasi. Pada tahun yang sama, terjadi perubahan organisasi, yaitu Direktorat Jenderal Agraria menjadi bagian dari Departemen Dalam Negeri, sedangkan urusan transmigrasi menjadi bagian dari Departemen Veteran, Transmigrasi, dan Koperasi.

Pada tahun 1972, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 145 Tahun 1969 dicabut dan diganti dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1972, yang menyebutkan penyatuan instansi Agraria di daerah. Di tingkat provinsi, dibentuk Kantor Direktorat Agraria Provinsi, sedangkan di tingkat kabupaten/kota dibentuk Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya.

Pejabat yang ditunjuk menjadi Direktur Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri berturut-turut adalah:

- 1) Suyono Suprpto (1967-1968)
- 2) Basuki Rachmat (1968-1969)
- 3) Abdul R. Setjowibowo (1969-1978)
- 4) Daryono, SH. (1978-1982)
- 5) Muhammad Isa (1983-1985)
- 6) Sarwata, SH. (1986-1987)

8. Badan Pertanahan Nasional 1988-1993.

Setelah cukup lama setingkat Direktorat Jenderal, urusan pertanahan menjadi lembaga non-departemen langsung di bawah Presiden

berdasarkan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Ditunjuk sebagai Kepala BPN pertama adalah Ir. Sony Harsono.

9. Kementerian Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional 1993-1999. Pada periode Kabinet Pembangunan V dan VI, bertambah kelembagaan yang menangani urusan pertanahan, yaitu Kementerian Negara Agraria yang tanpa portofolio di daerah. Pembentukan Kementerian Negara Agraria adalah berdasarkan Keputusan Presiden No. 44 Tahun 1993. Ir. Sony Harsono memimpin Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional pada periode 1993-1998. Menjelang era Reformasi pejabat yang ditunjuk adalah Ary Mardjono (1998) dan setelah era Reformasi adalah Drs. Hasan Basri Durin (1998-1999).
10. Badan Pertanahan Nasional 2000-2014. Pada awal era otonomi daerah, lembaga Badan Pertanahan Nasional sempat diisukan dilebur ke Pemerintah Daerah karena di dalam Undang-Undang Otonomi Daerah menyebutkan bahwa urusan pertanahan adalah bagian dari kewenangan daerah. Ketentuan bahwa urusan pertanahan masih terpusat ditegaskan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Dari peraturan tersebut, Kepala Badan Pertanahan Nasional dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia. Pelaksanaan pertanahan sehari-hari dilaksanakan oleh Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional. Perubahan struktur organisasi berikutnya adalah Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengubah struktur organisasi eselon satu di Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non-Departemen menetapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga non-departemen yang dipertahankan tetap vertikal. Jabatan Kepala BPN masih dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri. Terbitnya Keppres No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan menentukan sebagian urusan pertanahan yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Adapun BPN tetap dipertahankan sebagai instansi vertikal. Perubahan berikutnya hanya berupa perubahan struktural yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Adapun struktur organisasi di

provinsi dan kabupaten/kota dibentuk berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Pada era otonomi daerah, jabatan Kepala BPN pernah dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri. Pejabat Menteri Dalam Negeri yang sekaligus merangkap Kepala BPN adalah Suryadi Sudirja dan Hari Sabarno. Kemudian posisi lembaga pertanahan kembali menjadi Lembaga Non Departemen tersendiri, yaitu BPN yang dijabat berturut-turut oleh Prof. Ir. Lutfi I. Nasution, M.Sc., Ph.D., Joyo Winoto, Ph.D., dan Hendarman Supandji, S.H.

11. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2014-sekarang.

Dasar hukum pembentukan lembaga ini adalah Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, serta Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Khusus lembaga pertanahan di Provinsi Aceh telah diterbitkan Peraturan Presiden Nomor 23 Tahun 2015 tentang Pengalihan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Aceh dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Menjadi Badan Pertanahan Aceh Dan Kantor Pertanahan Aceh Kabupaten/Kota.

Bentuk organisasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Di dalam struktur organisasi tersebut terdiri dari 1 Setjen dan Itjen, 7 Ditjen, 3 Staf Ahli dan 3 Pusat. Adapun untuk tingkat provinsi dan tingkat kabupaten/kota melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN pertama adalah Drs. Ferry Mursyidan Baldan (2014-2016) dan kemudian diganti oleh Dr. Sofyan A. Djalil, S.H., M.A., M. ALD. (2016-sekarang).

D. Sejarah Peraturan Tata Ruang di Indonesia

Tata Ruang berkembang sesuai dengan perkembangan peradaban. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang menuntut ruang untuk aktivitas, maka pengaturan zona peruntukan menjadi semakin kompleks. Pengaturan ruang dimulai dari wilayah perkotaan. Hal tersebut karena



aktivitas perkotaan yang kompleks membutuhkan pengaturan ruang yang detail, terintegrasi, dan tentunya memberikan kenyamanan bagi penduduknya.

Penataan ruang kota di Indonesia telah lama dilakukan oleh kerajaan-kerajaan besar di Indonesia seperti Majapahit, Sriwijaya, dan Singasari yang dibuktikan dengan peninggalan atau situs kota kuno. Adapun pada masa modern, penataan ruang kota diterapkan pertama kali di Kota Batavia (Jayakarta) oleh Belanda pada awal abad ke-17. Peraturan pertama yang dibuat untuk penataan Kota Batavia adalah *De Statuen Van 1642* yang dikeluarkan oleh VOC khusus untuk Kota Batavia.¹²

Peraturan ini hanya mengenai pembangunan dan pemeliharaan jalan dan saluran air, pemeriksaan bangunan dan perumahan, perbaikan perumahan dan perluasan kota, di samping juga merumuskan wewenang dan tanggung jawab pemerintah kota. Pembangunan kota semakin diperhatikan setelah Pemerintah Hindia Belanda menerbitkan *Decentralisatie Wet* pada tahun 1903 yang mengatur pembentukan pemerintah kota dan daerah. Undang-undang ini memberikan hak kepada kota-kota untuk mempunyai pemerintahan, administrasi dan keuangan kota sendiri. Implementasi dari dikeluarkannya undang-undang tersebut adalah dikeluarkannya *Koninklijke Besluit* 1904 dan diperkuat dengan *Locale Raden Ordonantie* 1905 yang antara lain berisi pemberian wewenang pada pemerintahan kota untuk menentukan prasyarat persoalan pembangunan kota.

Sebagai tindak lanjut dari "*Algemeene Volkhuysvestingcongress*" (Kongres umum perumahan rakyat) tahun 1922, maka pada tahun 1926 pemerintah pusat menetapkan, perluasan dari "*Gemeentelijke Voorkeurrecht op Gouvernementgronden*" (Peraturan Hak Preferensi dari Kotamadya atas tanah-tanah *Gubermen*), berupa *Bijblad* (Lampiran Lembaran Negara), 11272. *Bijblad* 11272 tersebut selanjutnya merupakan basis bagi pembangunan perluasan kota yang pada intinya apabila akan direncanakan perluasan kotamadya harus ada jaminan tersedianya tanah bagi perluasan kota. Usulan dari kotamadya tersebut dinamakan "*Geraamte Plan*" (Kerangka Rencana), yang mencantumkan rencana perluasan dan rencana perbaikan kota.¹³

Pada 1939 pemerintah Hindia Belanda menyusun RUU Perencanaan Wilayah perkotaan di Jawa tetapi belum terealisasi. Era penjajahan Jepang di Indonesia tidak menghasilkan produk peraturan mengenai tata ruang.

¹² Ridwan, J. dan Sodik, A. 2013. *Hukum Tata Ruang*, hlm. 29-31.

¹³ Handinoto. 1996. *Perkembangan Kota Malang Pada Jaman Kolonial (1914-1940)*.



Justru setelah perang kemerdekaan RUU Perencanaan Wilayah Perkotaan di Jawa yang telah disiapkan, disahkan menjadi undang-undang pada Tahun 1948 dengan nama *Stadsvorming Ordonantie*, Stb. 1948/168 (SVO, atau Ordonansi Pembentukan Kota). Setahun berikutnya diikuti dengan penerbitan peraturan pelaksanaannya, yaitu *Stadsvormingverordening*, Stb. 1949/40 (SVV atau Peraturan Pembentukan Kota).

Penerbitan peraturan SVO dan SVV untuk mempercepat pembangunan kembali wilayah-wilayah yang hancur akibat peperangan dan diperuntukkan bagi 15 kota, yaitu Batavia, Tegal, Pekalongan, Semarang, Salatiga, Surabaya, Malang, Padang, Palembang, Banjarmasin, Cilacap, Tangerang, Bekasi, Kebayoran, dan Pasar Minggu. Pertumbuhan ekonomi menyebabkan berkembangnya kota-kota besar di Indonesia sehingga peraturan SVO tidak sesuai lagi. Ordonansi ini hanya terbatas pada pengaturan kawasan-kawasan elite serta tidak mampu mengikuti perkembangan yang ada.

Atas dasar kebutuhan akan perencanaan kota yang tepat, maka pemerintah Indonesia mengajukan RUU Bina Kota pada Tahun 1970 yang dipersiapkan oleh Departemen PUTL. Hal-hal yang diatur di dalam RUU ini mencakup ketentuan-ketentuan antara lain tahapan pembangunan, pembiayaan pembangunan, peraturan bangunan, dan peremajaan kota. Belum adanya kesepakatan antara pihak-pihak teknis terkait menyebabkan RUU ini tidak kunjung disahkan.

Untuk mengisi kekosongan aturan mengenai tata ruang, terbit Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 1980 tentang Penyusunan Rencana Kota. Dalam rangka memantapkan koordinasi pada Tahun 1985 keluar SKB Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pekerjaan Umum No. 650-1595 dan No. 503/KPTS/1985 tentang Tugas-tugas dan Tanggung Jawab Perencanaan Kota. Sesuai dengan Surat Keputusan Bersama tersebut Departemen Dalam Negeri bertanggung jawab di bidang administrasi perencanaan kota, sedangkan Departemen Pekerjaan Umum bertanggung jawab di bidang teknik (tata ruang) kota.

Atas dasar pembagian wewenang itu, Menteri Pekerjaan Umum mengeluarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 640/KPTS/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota, dan Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota.

Pemaduan pendekatan sektoral dan pendekatan regional (ruang) dinyatakan berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 64/KPTS/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota. Di dalam peraturan tersebut terdapat empat tingkatan rencana tata ruang kota, yaitu sebagai



berikut:

- a. Rencana umum tata ruang perkotaan, yaitu menggambarkan posisi kota yang direncanakan terhadap kota lain secara nasional dan hubungannya dengan wilayah belakangnya.
- b. Rencana umum tata ruang kota, yaitu menggambarkan pemanfaatan ruang kota secara keseluruhan.
- c. Rencana detail tata ruang kota, yaitu menggambarkan pemanfaatan ruang kota secara lebih perinci.
- d. Rencana teknik ruang kota, yaitu menggambarkan rencana geometri pemanfaatan ruang kota sehingga sudah bisa menjadi pedoman dalam penentuan *sait (site)* pembangunan/konstruksi kota.

Lahirnya Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang merupakan jawaban atas kebutuhan adanya peraturan dasar tentang tata ruang. Kehadiran undang-undang tersebut sangat diperlukan untuk mengatur tentang tata ruang dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berbentuk negara kepulauan dengan keanekaragaman ekosistemnya harus dilindungi dan dikelola dengan sebaik-baiknya.
2. Pengelolaan sumber daya alam yang beraneka ragam di daratan, lautan, dan udara, perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu.
3. Pola pembangunan yang berkelanjutan harus dalam satu kesatuan tata lingkungan yang dinamis.
4. Peraturan perundang-undangan terkait dengan tata ruang belum menampung tuntutan perkembangan pembangunan, sehingga perlu ditetapkan undang-undang tentang penataan ruang.

Setelah penantian yang cukup lama akhirnya terbit Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Lahirnya undang-undang ini memberikan nuansa baru, yaitu penataan ruang tidak sebatas kota tetapi menyeluruh dengan tingkat hierarki, yaitu dari tingkat nasional hingga tingkat daerah. Demikian pula dikenal rencana umum sebagai pedoman dalam penyusunan rencana detail.

Paradigma politik yang berubah drastis seiring hadirnya Orde Reformasi menyebabkan sistem pemerintahan bergeser pada otonomi daerah. Konsekuensinya adalah peraturan perundang-undangan ikut berubah. Ketentuan mengenai penataan ruang mengalami penyesuaian selaras dengan UU Otonomi Daerah sehingga lahirlah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Selain itu, pergantian UU Penataan Ruang dengan alasan sebagai berikut:

- bahwa ruang wilayah NKRI perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya.
- bahwa perkembangan situasi dan kondisi nasional dan internasional menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, kepastian hukum, dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik.
- bahwa untuk memperkuat Ketahanan Nasional berdasarkan wawasan Nusantara dan sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang memberikan kewenangan semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang, maka kewenangan tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antardaerah dan antara pusat dan daerah agar tidak menimbulkan kesenjangan antardaerah.
- bahwa keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang sehingga diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.
- bahwa secara geografis NKRI berada pada kawasan rawan bencana sehingga diperlukan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana sebagai upaya meningkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan.

BAB 2

Hak atas Tanah

A. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Berlakunya UUPA menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa kolonial. Sebagai ganti dari hak-hak berdasar hukum kolonial adalah jenis-jenis hak yang disebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan lainnya. Hak-hak atas tanah tersebut dapat berasal dari konversi hak, penegasan/pengakuan hak dan pemberian hak.

1. Hak Milik (HM)

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (dengan mengingat fungsi sosial). Syarat-syarat suatu subjek hukum untuk memiliki HM (Subjek Hak) adalah:

1. Warga negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (badan-badan keagamaan, sosial dan lain-lain)

Badan-badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139).
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.

4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) selain bank negara tidak dapat diberikan Hak Milik. Hal tersebut merujuk pada definisi yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara. BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang paling banyak dimiliki dan diinginkan oleh masyarakat Indonesia karena sifat-sifatnya sebagai berikut:

1. Merupakan hak turun temurun (dapat diwariskan), terkuat dan terpenuh.
2. Dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain.
3. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan.

Menurut Noor (2008), berdasarkan UUPA terjadinya Hak Milik adalah:

1. Menurut hukum adat. Berdasarkan pengakuan dan penegasan tanah-tanah bekas milik adat.
2. Penetapan hak oleh Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditentukan. Mekanisme pemberian hak atas tanah negara antara lain pada tanah transmigrasi, tanah objek *land reform* dan tanah garapan masyarakat.
3. Ketentuan undang-undang. Perolehan hak yang antara lain berasal dari putusan pengadilan, lelang.
4. Ketentuan konversi. Misalnya hasil tanah-tanah eks Barat.
5. Peningkatan hak. Merupakan peningkatan hak dari sebelumnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai setelah mengalami proses yang ditentukan peraturan perundangan.

Meskipun Hak Milik merupakan hak terkuat, namun Hak Milik dapat hapus oleh hal-hal sebagai berikut:

1. Tanahnya jatuh kepada negara:
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - c. Karena ditelantarkan setelah melalui tahapan dan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan.

- d. Karena ketentuan kewarnegaraan sebagaimana disebut dalam Pasal 21 (3) dan Pasal 26 (2) UUPA.
2. Tanahnya musnah. Umumnya disebabkan oleh bencana alam seperti abrasi, erosi, amblas, dan sebagainya.

Meskipun Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh tetapi bukan berarti tidak ada batasan. Justru inilah yang membedakan dengan Hak Barat sebelumnya yang seolah-olah mutlak. Batasan kepemilikan dalam Hak Millik dari segi luas tanah adalah:

- Kepemilikan tanah pertanian tidak boleh lebih dari batas maksimum yang ditentukan.
- Tanah pekarangan tidak boleh lebih dari 2 hektar. Lebih dari 2 hektar dikategorikan tanah pertanian.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu yang ditentukan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

HGU diberikan luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun serta dapat diberikan pembaruan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

Subjek hak yang dapat mempunyai HGU menurut Pasal 30 UUPA adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pada Pasal 30 UUPA dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika HGU 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.

Batasan kepemilikan dalam Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut:

- Perorangan untuk tanah pertanian 5-25 hektar.
- Badan hukum untuk tanah pertanian di atas 25 hektar.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Subjek hak yang dapat memiliki HGB menurut Pasal 36 UUPA adalah:

1. Warga negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pada Pasal 36 UUPA 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 HGB, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB 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.

4. Hak Pakai

Hak Pakai (HP) 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.

Subjek hak yang dapat mempunyai Hak Pakai sesuai Pasal 42 UUPA adalah:

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



Hak pakai dapat diberikan: selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu; dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.

5. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) dan ayat (2) PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999, Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada badan-badan hukum sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah, antara lain:

1. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah provinsi/kabupaten/Kota, dengan contoh antara lain: Pemerintah Daerah, Sekretariat Negara (HPL Kompleks Kemayoran dan HPL Gelora Bung Karno diatur dalam Keppres No, 47 Tahun 1984).
2. Badan Usaha Milik Negara, dengan contoh antara lain: Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS).
3. Badan Usaha Milik Daerah.
4. PT Persero, dengan contoh antara lain: PT (Persero) Pelabuhan Indonesia, diatur dalam PP No. 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan, PT Kereta Api, diatur dalam UU No. 13 Tahun 1992 dan PP No. 19 tahun 1998, PT (Persero) Angkasa Pura.
5. Badan otorita.
6. Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Berbeda dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai, maka Hak Pengelolaan secara eksplisit tidak disebut di dalam UUPA. Istilah Hak Pengelolaan secara jelas dinyatakan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya.

B. Hak Atas Tanah untuk Warga Negara Asing

Ketentuan-ketentuan mengenai kepemilikan tanah oleh warga negara asing (WNA) adalah sebagai berikut:

- WNA tidak dapat memperoleh Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha berdasarkan ketentuan undang-undang.
- WNA karena perkawinan atau karena pewarisan memperoleh tanah Hak Milik dan WNI yang kehilangan kewarganegaraannya, maka wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak di-

perolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

- Jika melewati jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung (Pasal 21 UUPA).

Dalam rangka pemberian Hak Pakai untuk orang asing, pemerintah mengatur persyaratan sebagaimana disebut dalam Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Peraturan terbaru yang menindaklanjuti Peraturan Pemerintah tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMATR/KBPN) No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia sekaligus mencabut peraturan sebelumnya.

Prinsip-prinsip tentang kepemilikan rumah tinggal untuk orang asing adalah sebagai berikut:

- Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.
- Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, maka rumah tempat tinggal atau hunian dapat diwariskan.
- Dalam hal ahli waris merupakan Orang Asing, maka ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing terdiri dari:

- a. Rumah tunggal, di atas tanah:
 - Hak Pakai
 - Hak Pakai atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
- b. Sarusun yang:
 - dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai
 - berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Persyaratan yang harus dipenuhi orang asing ketika membeli rumah tunggal atau satuan rumah susun adalah sebagai berikut:



- a. Memiliki izin tinggal di Indonesia.
- b. Rumah tempat tinggal atau hunian diberikan dengan batasan harga minimal sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Menteri.
- c. Selain batasan harga minimal untuk rumah tempat tinggal juga dibatasi dengan ketentuan:
 - 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga.
 - tanahnya paling luas 2.000 (dua ribu) meter persegi.Apabila pembelian rumah tempat tinggal oleh orang asing berdampak positif luar biasa terhadap ekonomi setempat, maka pemberian rumah tempat tinggal dapat diberikan dengan luas lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi, dengan izin Menteri.
- d. Pembatasan sebagaimana disebut di atas tidak berlaku bagi pemilik rumah tempat tinggal atau hunian oleh perwakilan negara asing dan/atau perwakilan badan internasional.

Terjadinya Hak Pakai atas kepemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing adalah sebagai berikut:

- a. Rumah tempat tinggal yang dimiliki oleh orang asing di atas tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan karena jual beli, hibah, tukar-menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, maka tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Tanah Negara yang langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai kepada orang asing yang bersangkutan.
- b. Sarusun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh orang asing karena jual beli, hibah, tukar-menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun kepada orang asing yang bersangkutan.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta pemindahan hak, dan Pejabat Lelang membuat akta risalah lelang, atas Hak Milik atau Hak Guna Bangunan untuk rumah tempat tinggal dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada orang asing.
- d. Rumah tempat tinggal di atas Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik diberikan dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Setelah jangka waktu perpanjangan berakhir, Hak Pakai dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun

- e. Rumah tempat tinggal di atas Hak Pakai yang berasal dari Hak Guna Bangunan) diberikan dengan jangka waktu selama sisa jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan dimaksud. Setelah itu Hak Pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Setelah jangka waktu perpanjangan berakhir, Hak Pakai dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.
- f. Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang diperoleh pertama kali dari unit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baru diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.
- g. Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang perolehannya berasal dari Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diberikan dengan jangka waktu selama sisa jangka waktu berlakunya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimaksud. Selanjutnya dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

C. Hak Komunal

Keberadaan hak masyarakat hukum adat atas tanah diakui oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 UUPA dengan persyaratan:

- Menurut kenyataannya masih ada.
- Sesuai dengan kepentingan nasional dan negara.
- Berdasarkan persatuan bangsa.
- Tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Peraturan mengenai hak masyarakat hukum adat atas tanah tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah, Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada Dalam Kawasan Tertentu.

Pengertian mendasar yang disebut dalam peraturan tersebut di atas adalah sebagai berikut:

- Hak Komunal atas Tanah yang selanjutnya disebut Hak Komunal adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu.
- Kawasan Tertentu adalah kawasan hutan atau perkebunan.
- Masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh



tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.

Terdapat dua subjek hukum dalam Hak Komunal, yaitu masyarakat hukum adat dan kelompok masyarakat dalam kawasan tertentu. Masyarakat dalam kawasan tertentu dapat berbentuk koperasi, unit atau bagian dari desa atau kelompok masyarakat lainnya yang telah memenuhi persyaratan untuk dapat diberikan hak atas tanah menurut aturan dan ketentuan yang berlaku.

Masyarakat hukum adat yang memenuhi persyaratan dapat memperoleh hak atas tanahnya melalui pengukuhan hak. Hal ini merupakan konsekuensi atas keberadaan masyarakat hukum adat yang secara turun-temurun menempati tanahnya. Adapun kelompok masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu sesuai persyaratan dapat memperoleh hak atas tanahnya melalui pemberian hak. Proses pemberian Hak Komunal baik untuk masyarakat adat maupun masyarakat dalam kawasan tertentu dilakukan oleh tim IP4T.

Persyaratan pengukuhan hak atas tanah untuk masyarakat hukum adat sebagai berikut:

1. Masyarakat masih dalam bentuk paguyuban.
2. Ada kelembagaan dalam perangkat penguasa adatnya.
3. Ada wilayah hukum adat yang jelas.
4. Ada pranata dan perangkat hukum yang masih ditaati.

Adapun persyaratan kelompok masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu:

1. Menguasai secara fisik minimal 10 (sepuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut.
2. Masih mengadakan pemungutan hasil bumi di wilayah tertentu dan sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.
3. Menjadi sumber utama kehidupan dan mata pencaharian masyarakat.
4. Terdapat kegiatan sosial dan ekonomi yang terintegrasi dengan kehidupan masyarakat.

Masyarakat komunal dapat diberikan hak di atas tanah yang dikuasainya. Penetapan Hak Komunal dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur.
2. Pembentukan tim IP4T oleh Bupati/Walikota atau Gubernur.
3. Identifikasi dan verifikasi berkas permohonan.

4. Pemeriksaan lapangan.
5. Analisis data fisik dan yuridis.
6. Penyampaian laporan Hak Komunal.
7. Pendaftaran hak atas tanah.
8. Penyerahan sertifikat.

Hasil dari inventarisasi tim IP4T dalam bentuk laporan untuk kawasan hutan diserahkan kepada Kementerian yang mengurus bidang kehutanan c.q. Direktur Jenderal yang menangani bidang planologi kehutanan untuk pelepasan kawasan hutan. Adapun untuk tanah perkebunan laporan tim IP4T diserahkan kepada pemegang HGU dan pihak terkait mengenai penguasaan tanah HGU. Selanjutnya pemegang HGU sesuai laporan tim IP4T melepaskan sebagian hak atas tanah yang dikuasai masyarakat dan mengembalikannya kepada negara.

Ketentuan umum yang harus dipenuhi agar tanah dalam kawasan hutan atau kawasan tertentu dapat diberikan hak komunal:

1. Tanah yang berada dalam kawasan hutan harus telah diubah menjadi tanah non kawasan hutan atau Area Penggunaan Lain (APL).
2. Untuk tanah yang berada dalam kawasan perkebunan harus dilepas terlebih dahulu dari areal HGU.
3. Tidak berada dalam status sengketa.

Penetapan masyarakat hukum adat oleh Bupati/Walikota dan Gubernur bila wilayahnya merupakan lintas kabupaten/kota. Surat Keputusan Penetapan tersebut menjadi dasar permohonan Hak Komunal pada Kantor Pertanahan setempat.

Kewajiban masyarakat komunal dalam memanfaatkan tanahnya, meliputi:

1. Penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat dikerja samakan dengan pihak ketiga sesuai ketentuan perundang-undangan serta kesepakatan para pihak.
2. Tanah Hak Komunal wajib dikerjakan dan diusahakan sendiri oleh masyarakat hukum adat.
3. Pengusahaan tanah harus memperhatikan kelestarian hutan di sekitarnya.

Hak Komunal yang berada dalam perkebunan diusahakan sendiri oleh masyarakat dalam bentuk koperasi, kemitraan, unit bagian dari desa atau kelompok masyarakat dalam bentuk lainnya. Jenis komoditas yang diusahakan menyesuaikan dengan komoditas yang ditanam oleh perusahaan perkebunan terkait.



Bagian II

TATA RUANG

- ▶ **Perencanaan Tata Ruang**
- ▶ **Pemanfaatan Ruang**



BAB 3

Perencanaan Tata Ruang

A. Pedoman Perencanaan Tata Ruang

1. Pengertian dan Ruang Lingkup

Pengertian ruang adalah sebagaimana disebutkan dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yaitu sebagai wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Ruang perlu ditata karena terbatasnya sumber daya alam, sedangkan kebutuhan tumbuh semakin banyak dan beragam. Bentuk dari ruang yang akan ditata tersebut melahirkan suatu pengertian yang dikenal dengan tata ruang. Pengertian tata ruang menurut UU Penataan Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Dengan demikian, bicara mengenai tata ruang berarti harus melihat bagaimana pola ruang dan struktur ruang di suatu wilayah.

Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. Apabila digambarkan dalam Peta Pola Ruang, maka yang tampak adalah zona-zona peruntukan. Pada umumnya Peta Pola Ruang diidentikkan dengan Peta Rencana Umum Tata Ruang.

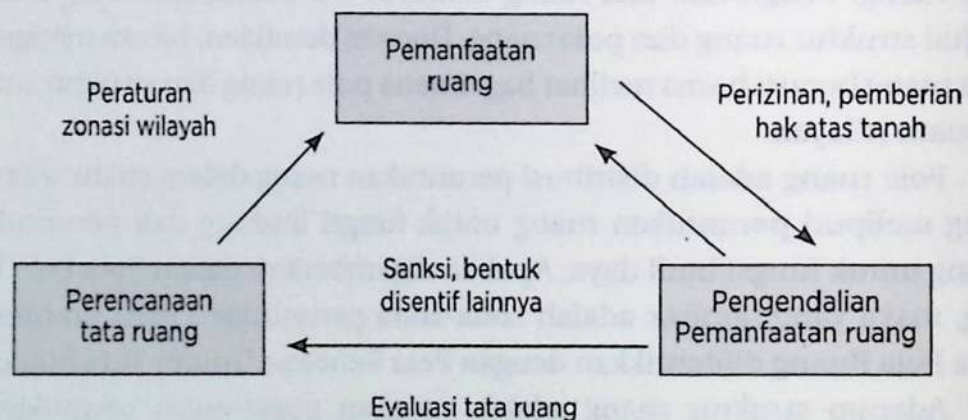
Adapun struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Peta struktur ruang digambarkan dalam bentuk rencana prasarana seperti jaringan jalan dan jalan kereta api, sarana umum seperti pelabuhan, bandara, terminal serta pusat-pusat pertumbuhan secara hierarki.

Tata Ruang dihasilkan melalui proses perencanaan dengan pendekatan perencanaan sektoral dan perencanaan wilayah. Keseluruhan proses perencanaan tata ruang disertai dengan bagaimana seharusnya ruang dimanfaatkan disertai dengan pengendalian ruang disebut dengan penataan ruang.

Penataan ruang sendiri merupakan suatu siklus yang akan terus bergulir sepanjang diperlukan agar ruang senantiasa tetap tertata meskipun terjadi dinamika dalam pemanfaatannya. Tahapan dalam penataan ruang adalah sebagai berikut:

- Perencanaan tata ruang yang terwujud dalam pembuatan rencana tata ruang dan disahkan dalam suatu Peraturan Daerah. Rencana tata ruang dapat dibuat baru karena belum pernah dibuat atau merupakan daerah baru hasil pemekaran serta merupakan hasil revisi.
- Pemanfaatan ruang melalui mekanisme perizinan dan pemberian hak atas tanah.
- Pengendalian pemanfaatan berupa penerapan sanksi atau bentuk disinsentif lainnya agar tata ruang dapat diwujudkan. Apabila ada kecenderungan ke arah perubahan tata ruang, maka dilakukan evaluasi untuk dilakukannya revisi Rencana Tata Ruang Wilayah. Dari sini proses perencanaan tata ruang dimulai lagi tetapi dalam kerangka perbaikan atau penyusunan ulang.

Siklus penataan ruang dan bagaimana masing-masing unsur tersebut terkait dapat diilustrasikan melalui gambar berikut ini:



GAMBAR 1
Siklus Penataan Ruang

Pengertian perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Pemanfaatan ruang adalah upaya un-

tuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Adapun pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.

Hal-hal yang mendasari perlunya tata ruang direncanakan adalah sebagai berikut:

1. Optimalisasi sumber daya alam.
2. Menciptakan pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*).
3. Acuan pembangunan wilayah yang jelas.
4. Menghindari konflik pemanfaatan ruang.
5. Kepastian hukum selama jangka waktu penetapan RUTR untuk investasi.

Asas-asas penyelenggaraan penataan ruang baik pada tingkat nasional maupun daerah harus berdasarkan Pasal 2 UU Penataan Ruang adalah sebagai berikut:

- a. keterpaduan,
- b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan,
- c. keberlanjutan,
- d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan,
- e. keterbukaan,
- f. kebersamaan dan kemitraan,
- g. perlindungan kepentingan umum,
- h. kepastian hukum dan keadilan,
- i. akuntabilitas.

Dengan asas-asas tersebut di atas, maka penataan ruang harus mencapai tujuan sebagai berikut:

1. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan.
2. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia.
3. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Penyelenggaraan penataan ruang merupakan suatu proses yang saling terkait yang terdiri atas:

1. Pengaturan penataan ruang. Merupakan upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.

2. Pelaksanaan penataan ruang. Merupakan upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
3. Pembinaan penataan ruang. Merupakan upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
4. Pengawasan penataan ruang. Merupakan upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Penyusunan Tata Ruang

Batasan waktu penyusunan dan penetapan rencana umum tata ruang adalah sebagai berikut:

- Paling lama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak pelaksanaan penyusunan rencana umum tata ruang.
- Tidak melebihi masa berakhirnya rencana umum tata ruang yang sedang berlaku.
- Apabila batas waktu berakhir maka pemerintah daerah tidak menerbitkan dan/atau memperbarui izin pemanfaatan ruang di wilayahnya.

Proses penyusunan rencana tata ruang di tingkat provinsi melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

Pelaksanaan perencanaan tata ruang meliputi prosedur penyusunan rencana tata ruang dan prosedur penetapan rencana tata ruang. Prosedur penyusunan rencana tata ruang terdiri dari:

1. Proses penyusunan rencana tata ruang. Tahapan-tahapan dalam proses ini adalah:
 - a. Persiapan penyusunan.
 - b. Pengumpulan data.
 - c. Pengolahan data dan analisis paling sedikit meliputi:
 - 1) Perumusan konsepsi rencana.
 - 2) Penyusunan rancangan peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Pelibatan peran masyarakat dalam perumusan konsepsi rencana tata ruang.
3. Pembahasan rancangan peraturan daerah tentang rencana tata ruang oleh pemangku kepentingan.
4. Jangka waktu penyusunan dan penetapan rencana umum tata ruang

paling lama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak pelaksanaan penyusunan rencana umum tata ruang. Jangka waktu penyusunan dan penetapan rencana umum tata ruang tidak melebihi masa berakhirnya rencana umum tata ruang yang sedang berlaku. Apabila rencana umum tata ruang tidak dapat ditetapkan hingga berakhirnya batas waktu penyusunan dan penetapan, pemerintah dan pemerintah daerah tidak dapat menerbitkan dan/atau memperbarui izin pemanfaatan ruang di wilayahnya.

Prosedur yang harus ditempuh dalam penetapan rencana tata ruang wilayah provinsi meliputi:

1. Pengajuan rancangan peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi dari gubernur kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah provinsi.
2. Penyampaian rancangan peraturan daerah provinsi kepada Menteri untuk memperoleh persetujuan substansi.
3. Persetujuan bersama rancangan peraturan daerah provinsi antara gubernur dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah provinsi yang didasarkan pada persetujuan substansi dari Menteri.
4. Penyampaian rancangan peraturan daerah provinsi kepada Menteri Dalam Negeri untuk dievaluasi.
5. Penetapan rancangan peraturan daerah provinsi oleh gubernur.

Penetapan rancangan peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi dilakukan apabila peruntukan ruang wilayah provinsi secara keseluruhan telah memperoleh persetujuan. Apabila terdapat bagian kawasan hutan dalam wilayah provinsi yang belum memperoleh persetujuan peruntukan ruangnya, maka bagian tersebut mengacu pada ketentuan rencana tata ruang wilayah provinsi sebelumnya. Bagian kawasan hutan tersebut harus diintegrasikan ke dalam rencana tata ruang wilayah provinsi yang akan ditetapkan dengan mengacu pada ketentuan peruntukan dan fungsi kawasan hutan serta penggunaan kawasan hutan berdasarkan rencana tata ruang wilayah provinsi sebelumnya.

Hasil kegiatan perencanaan tata ruang secara umum terbagi atas rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang merupakan acuan untuk rencana rinci tata ruang dan rencana umum tata ruang wilayah administrasi di bawahnya.

Ketentuan dalam penyusunan rencana umum adalah:

1. Ruang lingkup rencana umum tata ruang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi.



2. Rencana tata ruang dapat ditinjau kembali dengan berdasarkan pada kriteria dan tata cara yang diatur dalam peraturan.
3. Muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana struktur ruang meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. Rencana pola ruang meliputi peruntukan kawasan lindung dan kawasan budidaya.
4. Dalam rangka pelestarian lingkungan untuk setiap rencana tata ruang wilayah ditetapkan kawasan hutan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas daerah aliran sungai.
5. Penyusunan rencana tata ruang harus memperhatikan keterkaitan antarwilayah, antarfungsi kawasan, dan antar-kegiatan kawasan.
6. Penetapan rancangan peraturan daerah provinsi tentang rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang untuk wilayah provinsi, kabupaten/kota terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari menteri setelah mendapatkan rekomendasi gubernur.
7. Jangka waktu rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi dan kabupaten/kota adalah 20 (dua puluh) tahun. Rencana tata ruang tersebut ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

3. Penyusunan Peraturan Terkait Tata Ruang

Peraturan Daerah Provinsi terkait dengan tata ruang adalah untuk penetapan:

- Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi
- Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Provinsi
- Peraturan zonasi Provinsi

Adapun Peraturan Gubernur adalah untuk pembuatan:

- Ketentuan perizinan.
- Bentuk dan besaran insentif-disinsentif.
- Sanksi administrasi.
- Petunjuk pelaksanaan.

Perda kabupaten/kota terkait dengan tata ruang adalah untuk penetapan:

- Rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- Rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
- Rencana detail tata ruang kabupaten/kota.
- Peraturan zonasi kabupaten/kota.

Adapun peraturan bupati/walikota adalah untuk pembuatan ketentuan perizinan

- Bentuk dan besaran insentif-disinsentif.
- Sanksi administrasi.
- Petunjuk pelaksanaan.

B. Perencanaan Tata Ruang Nasional dan Daerah

1. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 jo. Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Secara garis besar isi dari Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional adalah:

- a. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah nasional.
- b. Rencana struktur ruang wilayah nasional yang meliputi sistem perkotaan nasional yang terkait dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana utama.
- c. Rencana pola ruang wilayah nasional yang meliputi kawasan lindung nasional dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional.
- d. Penetapan kawasan strategis nasional.
- e. Arahan pemanfaatan ruang yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahun.
- f. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional merupakan dasar bagi penyusunan perencanaan, yaitu:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang nasional.
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah nasional.
- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah nasional.
- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan keseimbangan perkembangan antarwilayah provinsi, serta keserasian antarsektor.
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.
- f. Penataan ruang kawasan strategis nasional.
- g. Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional merupakan rencana umum



sebagai panduan untuk penyusunan rencana perinci atau detail. Rencana perinci tata ruang nasional adalah dalam bentuk rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional. Rencana Tata Ruang Pulau yang telah ditetapkan adalah sebagai berikut:

- Peraturan Presiden No. 88 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Sulawesi.
- Peraturan Presiden No. 03 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Kalimantan.
- Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Sumatra.
- Peraturan Presiden No. 28 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Jawa-Bali.
- Peraturan Presiden No. 77 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kepulauan Maluku.
- Peraturan Presiden No. 57 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Papua.
- Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kepulauan Nusa Tenggara.

2. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi harus mengacu pada:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- b. Pedoman penyusunan penataan ruang.
- c. Rencana pembangunan jangka panjang daerah.

Muatan-muatan yang harus terdapat dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi adalah:

- a. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah provinsi.
- b. Rencana struktur ruang wilayah provinsi yang meliputi sistem perkotaan dalam wilayahnya yang berkaitan dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana wilayah provinsi.
- c. Rencana pola ruang wilayah provinsi yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budidaya yang memiliki nilai strategis provinsi.
- d. Penetapan kawasan strategis provinsi.
- e. Arah pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan.
- f. Arah pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi, arahan per-

izinkan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Setelah Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi disahkan oleh Peraturan Daerah selanjutnya digunakan sebagai pedoman untuk:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah.
- b. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah provinsi.
- c. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antarwilayah kabupaten/kota, serta keserasian antarsektor.
- d. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.
- e. Penataan ruang kawasan strategis provinsi.
- f. Penataan ruang wilayah kabupaten/kota.

Rencana perinci tata ruang di wilayah provinsi adalah rencana tata ruang kawasan strategis provinsi. Penjelasan tentang rencana tata ruang kawasan strategis provinsi dibahas pada bagian tersendiri.

3. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan Kota

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota mengacu pada:

1. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi.
2. Pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang.
3. Rencana pembangunan jangka panjang daerah.

Di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota harus memuat unsur-unsur:

- a. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- b. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten.
- c. Rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten.
- d. Penetapan kawasan strategis kabupaten.
- e. Arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan.
- f. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Adapun isi dari rencana tata ruang wilayah kota terdiri dari hal-hal

yang sama seperti wilayah kabupaten dengan ditambahkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau.
- b. Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka nonhijau.
- c. Rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

Ketentuan mengenai penyediaan ruang terbuka hijau adalah sebagai berikut:

- a. Ruang terbuka hijau terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat.
- b. Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota.
- c. Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.
- d. Distribusi ruang terbuka hijau publik disesuaikan dengan sebaran penduduk dan hierarki pelayanan dengan memperhatikan rencana struktur dan pola ruang.

Setelah rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota ditetapkan dalam Peraturan Daerah, selanjutnya digunakan sebagai pedoman dalam:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah.
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah.
- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten.
- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antar-sektor.
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.
- f. Penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Rencana perinci tata ruang di wilayah kabupaten/kota berupa rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota. Rencana detail tata ruang wilayah kabupaten/kota menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan. Prinsip-prinsip penyusunan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota. Rencana perinci tata ruang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.

C. Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perdesaan dan Perkotaan

1. Penataan Ruang Kawasan Perdesaan

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan (Pasal 4 UU Penataan Ruang). Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan. Yang dimaksud dengan sistem wilayah adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah. Adapun sistem internal perkotaan adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat internal perkotaan.

Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Terkait dengan penataan ruang kawasan perdesaan dan perkotaan terdapat konsep integrasi beberapa wilayah administrasi untuk membentuk fungsi wilayah tersendiri. Kawasan perkotaan memerlukan keterpaduan perencanaan yang tidak hanya pada wilayah inti perkotaan tetapi juga pada wilayah sekitarnya. Untuk itu telah ditentukan peraturan mengenai pengelolaan kawasan perkotaan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan.



Beberapa konsep penataan ruang wilayah terpadu adalah sebagai berikut:

- Kawasan agropolitan adalah kawasan yang terdiri atas satu atau lebih pusat kegiatan pada wilayah perdesaan sebagai sistem produksi pertanian dan pengelolaan sumber daya alam tertentu yang ditunjukkan oleh adanya keterkaitan fungsional dan hierarki keruangan satuan sistem permukiman dan sistem agrobisnis.
- Kawasan metropolitan adalah kawasan perkotaan yang terdiri atas sebuah kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa.
- Kawasan megapolitan adalah kawasan yang terbentuk dari dua atau lebih kawasan metropolitan yang memiliki hubungan fungsional dan membentuk sebuah sistem.

Penataan Kawasan Perkotaan dalam skala metropolitan harus ditentukan berdasarkan peraturan yang bersifat nasional. Untuk itu telah ditentukan penunjukan kawasan perkotaan untuk beberapa kawasan sebagai berikut:

- Peraturan Presiden No. 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, Dan Tabanan.
- Peraturan Presiden No. 55 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa, Dan Takalar.
- Peraturan Presiden No. 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang, Dan Karo.

D. Perencanaan Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional dan Daerah

Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota. Pengertian kawasan strategis adalah wilayah yang penataannya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.

Penataan ruang kawasan strategis dilakukan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengoordinasikan keterpaduan

pembangunan nilai strategis kawasan dalam mendukung penataan ruang wilayah. Kawasan strategis terdiri atas kawasan yang mempunyai nilai strategis yang meliputi:

1. Kawasan strategis dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan.
2. Kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi.
3. Kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya.
4. Kawasan strategis dari sudut kepentingan pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi.
5. Kawasan strategis dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.

Kriteria nilai strategis untuk kawasan strategis nasional, kawasan strategis provinsi, kawasan strategis kabupaten/kota ditentukan adalah berdasarkan aspek eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi dalam penanganan kawasan. Kawasan strategis nasional dapat ditetapkan sebagai kawasan strategis provinsi dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota. Kawasan strategis provinsi dapat ditetapkan sebagai kawasan strategis kabupaten/kota. Kriteria masing-masing kawasan strategis tertuang dalam Pasal 47-51 PP No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis ditetapkan dengan Peraturan Presiden di tingkat Nasional dan Peraturan Kepala Daerah di tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota. Di tingkat Nasional, kawasan strategis yang telah ditetapkan adalah sebagai berikut:

1. Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2011 tentang Kawasan Strategis dan Infrastruktur Selat Sunda.
2. Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun.
3. Peraturan Presiden No. 93 Tahun 2011 tentang Kebun Raya.
4. Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Borobudur dan Sekitarnya.
5. Peraturan Presiden No. 70 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi.
6. Peraturan Presiden No. 81 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Danau Toba dan Sekitarnya.
7. Peraturan Presiden No. 179 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perbatasan Negara di Provinsi Nusa Tenggara Timur.
8. Peraturan Presiden No. 31 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perbatasan Negara di Kalimantan.
9. Peraturan Presiden No. 32 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang



Kawasan Perbatasan Negara di Provinsi Papua.

10. Peraturan Presiden No. 33 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perbatasan Negara di Provinsi Maluku.
11. Peraturan Presiden No. 34 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perbatasan Negara di Provinsi Maluku Utara dan Provinsi Papua Barat.

Pedoman pembuatan kawasan strategis untuk wilayah provinsi dan kabupaten merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 37 Tahun 2016 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Provinsi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Kabupaten.

Ketentuan mengenai pembuatan Kawasan Strategis Provinsi (KSP) dan Kawasan Strategis Kabupaten (KSK) merujuk pada peraturan tersebut di atas, adalah sebagai berikut:

- a. RTR KSP merupakan rencana perinci tata ruang dari RTRW provinsi dan RTR KSK merupakan rencana perinci tata ruang dari RTRW kabupaten.
- b. Masa berlaku RTR KSP dan RTR KSK 20 (dua puluh) tahun dan Peninjauan kembali RTR KSP dan RTR KSK dapat dilakukan 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- c. Peninjauan kembali RTR KSP dan RTR KSK dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:
 - bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;
 - perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan; atau
 - perubahan batas wilayah daerah yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

BAB 4

Pemanfaatan Ruang

A. Pedoman Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi. Penyelenggaraan pemanfaatan ruang secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

Pelaksanaan pemanfaatan ruang diselenggarakan untuk:

1. Mewujudkan struktur ruang dan pola ruang yang direncanakan untuk menjamin keberlangsungan kehidupan masyarakat secara berkualitas.
2. Mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dan dilaksanakan secara terpadu.

Pelaksanaan pemanfaatan ruang merupakan pelaksanaan pembangunan sektoral dan pengembangan wilayah, baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah maupun oleh masyarakat, harus mengacu pada rencana tata ruang.

Pemanfaatan ruang pada dasarnya adalah implementasi dari perencanaan tata ruang. Oleh karena itu, yang harus dilakukan adalah:

1. Perumusan kebijakan strategis operasionalisasi rencana tata ruang.
2. Perumusan program sektoral dan kewilayahan dalam rangka perwujudan struktur ruang dan pola ruang.
3. Pelaksanaan pembangunan sektoral dan pengembangan wilayah sesuai dengan program pemanfaatan ruang.

Penyusunan program pemanfaatan ruang merupakan kegiatan untuk menghasilkan program pemanfaatan ruang yang meliputi program jangka panjang, program jangka menengah, dan program tahunan. Pe-

nyusunan program pemanfaatan ruang dilakukan melalui sinkronisasi program sektoral dan kewilayahan, baik di pusat maupun di daerah secara terpadu. Sinkronisasi program dilaksanakan dengan memperhatikan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan masyarakat dengan berdasarkan pada skala prioritas untuk kepentingan pengembangan wilayah.

Program pemanfaatan ruang merupakan program yang disusun dalam rangka mewujudkan rencana tata ruang meliputi:

1. Program penataan ruang.
2. Program pengembangan wilayah.
3. Program pengembangan perkotaan, termasuk pengendalian kota besar dan metropolitan.
4. Program pengembangan perdesaan.
5. Program pengembangan kawasan dan lingkungan.
6. Program pembangunan sektoral.
7. Program lainnya yang dibutuhkan dalam mewujudkan rencana tata ruang.

Program pemanfaatan ruang wilayah untuk tingkat nasional, provinsi dan kabupaten/kota secara umum terdiri dari:

1. Program pembangunan sektoral wilayah nasional, provinsi dan kabupaten/kota.
2. Program pengembangan wilayah nasional, provinsi dan kabupaten/kota.
3. Program pengembangan kawasan perkotaan. Untuk tingkat nasional apabila mencakup dua atau lebih wilayah provinsi, kawasan metropolitan, dan kawasan megapolitan. Untuk tingkat provinsi apabila mencakup dua atau lebih wilayah kabupaten/kota.
4. Program pengembangan kawasan perdesaan. Untuk tingkat nasional apabila mencakup dua atau lebih wilayah provinsi. Untuk tingkat provinsi apabila mencakup dua atau lebih wilayah kabupaten/kota.
5. Program pengembangan kawasan dan lingkungan strategis yang menjadi kewenangan Pemerintah atau pemerintah daerah

Dalam pelaksanaan program dapat disusun rencana induk masing-masing sektor sebagai acuan pelaksanaan pembangunan fisik. Pelaksanaan pembangunan fisik dilakukan secara terpadu, yang lokasinya harus mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

Pelaksanaan program pemanfaatan ruang dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat melalui pola kerja sama sebagai berikut:

1. Pemerintah dengan pemerintah daerah.

2. Pemerintah daerah dengan pemerintah daerah lainnya.
3. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan masyarakat.

Dalam pemanfaatan ruang pada ruang yang berfungsi lindung, diberikan prioritas pertama bagi pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah jika yang bersangkutan akan melepaskan haknya.

B. Pemanfaatan Ruang di Dalam Bumi

Jumlah penduduk di Indonesia saat ini terus bertambah dengan pesat yang menyebabkan tekanan terhadap ketersediaan tanah di permukaan bumi semakin terbatas. Didorong oleh perkembangan teknologi, ketersediaan tanah secara perlahan memperoleh alternatif berupa ruang di dalam bumi. Contoh paling nyata adalah pembangunan MRT (Mass Rapid Transportation) di Jakarta dan pembangunan mall di Makassar yang dibangun di dalam bumi. Pemanfaatan ruang di dalam bumi harus diantisipasi agar tertib pemanfaatan ruang dapat terwujud.

Ketentuan mengenai pemanfaatan ruang di dalam bumi adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 02/PRT/M/2014 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang di Dalam Bumi. Berdasarkan peraturan tersebut, pengertian Ruang di Dalam Bumi (RDB) adalah ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk berbagai kegiatan manusia. Pemanfaatan RDB adalah berbagai bentuk penggunaan ruang yang berada di bawah permukaan tanah untuk berbagai kegiatan manusia.

Dasar kebutuhan pemanfaatan RDB adalah:

1. Mengatasi keterbatasan lahan di permukaan bumi.
2. Mewujudkan keserasian antarkegiatan.
3. Menjaga dan meningkatkan kualitas ruang dan kelestarian lingkungan.

Pada masa-masa mendatang pemanfaatan RDB akan semakin banyak terutama di kota-kota besar. Untuk itu pemanfaatan RDB harus memperhatikan asas-asas berikut ini:

1. Keserasian dan keterpaduan.
2. Keberlanjutan.
3. Keberdayagunaan dan kebersamaan.
4. Kepastian hukum dan keadilan.
5. Keamanan, keselamatan, dan kenyamanan.

Klasifikasi pemanfaatan RDB terdiri atas:

1. Pemanfaatan RDB menurut jenis fasilitas:



- Pemanfaatan RDB untuk bangunan gedung;
 - Pemanfaatan RDB untuk sistem jaringan prasarana;
 - Pemanfaatan RDB untuk fasilitas pertambangan; dan
 - Pemanfaatan RDB untuk fasilitas khusus.
2. Pemanfaatan RDB menurut skala pelayanannya:
- Pemanfaatan RDB untuk bangunan gedung;
 - Pemanfaatan RDB untuk sistem jaringan prasarana.

Pemanfaatan RDB dapat ditinjau berdasarkan aspek tingkat kedalaman. Berdasarkan ketentuan, tingkat kedalaman RDB terdiri atas:

1. RDB dangkal: berada pada kedalaman 0 (nol) sampai dengan 30 (tiga puluh) meter di bawah permukaan tanah.
2. RDB dalam: berada pada kedalaman lebih dari 30 (tiga puluh) meter di bawah permukaan tanah.

Perbedaan tingkat kedalaman tersebut menentukan jenis kegiatan yang dapat dilakukan. Pemanfaatan RDB dangkal digunakan untuk:

1. Kegiatan yang keberadaannya atau letaknya berdekatan atau berada tidak jauh atau menyatu dengan ruang atau kegiatan di permukaan.
2. Kegiatan yang membutuhkan akses dari dan ke RDB dangkal.
3. Kegiatan yang sumber dayanya terletak di RDB dangkal.
4. Kegiatan yang berdasarkan hasil studi dan/atau alasan tertentu dapat atau harus ditempatkan pada RDB dangkal dan/atau tidak dapat ditempatkan pada RDB dalam.

Adapun pemanfaatan RDB dalam diprioritaskan untuk:

1. Kegiatan yang menghubungkan antarpusat kegiatan, antarwilayah, dan/atau jaringan utama atau induk.
2. Kegiatan atau barang yang membutuhkan tingkat keamanan tinggi atau bersifat berbahaya.
3. Kegiatan yang sumber dayanya terletak di RDB dalam.
4. Kegiatan yang berdasarkan hasil studi dan/atau alasan tertentu dapat atau harus ditempatkan pada RDB dalam dan/atau tidak dapat ditempatkan pada RDB dangkal.

Pemanfaatan RDB, baik untuk kepentingan publik maupun kepentingan privat harus mendapatkan rekomendasi teknis. Pemanfaatan RDB untuk kepentingan privat selain mendapatkan rekomendasi teknis juga harus mendapatkan izin yang diberikan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemanfaatan RDB dilakukan berdasarkan rencana pemanfaatan RDB. Rencana pemanfaatan RDB memuat:

1. Kesesuaian pemanfaatan RDB dengan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di permukaan bumi.
2. Arahan pemanfaatan RDB.
3. Persyaratan pemanfaatan RDB.

C. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Tujuan pengendalian pemanfaatan ruang adalah untuk menjamin terwujudnya tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang adalah melalui:

1. Pengaturan zonasi.
2. Perizinan.
3. Pemberian insentif dan disinsentif.
4. Pengenaan sanksi.

1. Pengaturan Zonasi

Pedoman penyusunan zonasi terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota. Pengaturan zonasi di wilayah nasional dan provinsi berupa arahan peraturan zonasi sistem nasional dan sistem provinsi. Adapun di wilayah kabupaten/kota berupa peraturan zonasi.

Arahan peraturan zonasi meliputi arahan peraturan zonasi untuk struktur ruang dan pola ruang, yang terdiri atas:

1. Sistem perkotaan.
2. Sistem jaringan transportasi.
3. Sistem jaringan energi.
4. Sistem jaringan telekomunikasi.
5. Sistem jaringan sumber daya air.
6. Kawasan lindung.
7. Kawasan budi daya.

Ketentuan-ketentuan yang harus disebut di dalam peraturan zonasi adalah mengenai:

- Jenis kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan tidak diperbolehkan.
- Intensitas pemanfaatan ruang.
- Prasarana dan sarana minimum.
- Ketentuan lain yang dibutuhkan.

Peraturan zonasi disusun sebagai pedoman pengendalian peman-



faatan ruang. Dasar penyusunan peraturan zonasi adalah rencana perincian tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Rencana perincian dapat berupa rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota dan/atau rencana detail tata ruang. Selain itu, yang menjadi pertimbangan adalah arahan peraturan zonasi sistem nasional dan arahan peraturan zonasi sistem provinsi, yang berlaku di kabupaten/kota yang bersangkutan.

Zona peruntukan merupakan suatu bagian wilayah atau kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang untuk mengemban suatu fungsi tertentu sesuai dengan karakteristik zonanya.

Zona peruntukan secara hierarki meliputi:

1. Zona peruntukan yang dibagi ke dalam sub-sub zona peruntukan
2. Sub zona peruntukan yang dibagi ke dalam blok-blok peruntukan
3. Blok peruntukan yang dibagi ke dalam petak/persil peruntukan

Ketentuan zonasi harus dimuat hal-hal sebagai berikut:

1. Ketentuan kegiatan dan penggunaan ruang yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan.
2. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang paling sedikit terdiri atas.
 - Koefisien dasar bangunan maksimum.
 - Koefisien lantai bangunan maksimum.
 - Ketinggian bangunan maksimum.
 - Koefisien dasar hijau minimum.
3. Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan yang mendukung berfungsinya zona secara optimal.
4. Ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang pada kawasan cagar budaya, kawasan rawan bencana, kawasan keselamatan operasi penerbangan, dan kawasan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Ketentuan lain yang dibutuhkan untuk wilayah Kota, yaitu pengendalian perkembangan penggunaan lahan campuran, sektor informal, dan pertumbuhan gedung pencakar langit.

Isi dari peraturan zonasi kabupaten/kota meliputi teks zonasi dan peta zonasi yang memuat ketentuan. Peraturan zonasi digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1: 5.000. Peraturan zonasi kabupaten/kota disusun sebagai kelengkapan dari rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Apabila rencana perinci tata ruang berbentuk rencana detail tata ruang tidak memuat peraturan zonasi, maka peraturan zonasi ditetapkan dalam peraturan daerah kabupaten/kota tersendiri. Peraturan daerah

kabupaten/kota tentang peraturan zonasi ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun sejak penetapan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana rinci tata ruang kabupaten/kota. Peraturan zonasi ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional dan peraturan daerah provinsi dan kabupaten/kota untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi dan kabupaten/kota

2. Ketentuan Perizinan

Ketentuan perizinan merupakan bagian dari mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang. Pemberian izin harus menyesuaikan terhadap rencana detail tata ruang. Agar pemberian izin dapat efektif dalam mengendalikan pemanfaatan ruang, maka harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Penerbitan izin dari pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing.
2. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing.
3. Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.
4. Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
5. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak.
6. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Pengertian izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk:

1. Menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
2. Mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang.
3. Melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.



Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang. Dalam proses perolehan izin pemanfaatan ruang dapat dikenakan retribusi berupa biaya untuk administrasi perizinan. Izin pemanfaatan ruang diberikan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

Izin pemanfaatan ruang dapat berupa:

1. Izin prinsip.
2. Izin lokasi.
3. Izin penggunaan pemanfaatan tanah.
4. Izin mendirikan bangunan.
5. Izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Izin prinsip dan izin lokasi diberikan berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Izin penggunaan pemanfaatan tanah diberikan berdasarkan izin lokasi. Izin mendirikan bangunan diberikan berdasarkan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.

Prosedur pemberian izin pemanfaatan ruang ditetapkan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya. Pemberian izin diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan mengacu pada rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Pemberian izin dilakukan secara terkoordinasi dengan memperhatikan kewenangan dan kepentingan berbagai instansi terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Pemberian Insentif dan Disinsentif

Pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang diselenggarakan untuk:

1. Meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang.
3. Meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

Insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya. Disinsentif diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemberian fiskal dapat diberikan dari pemerintah/pemerintah dae-

rah kepada masyarakat, Pemerintah ke pemerintah daerah atau dari pemerintah daerah ke pemerintah daerah lainnya. Jenis insentif dapat diberikan berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal. Insentif fiskal berupa:

1. pemberian keringanan pajak.
2. pengurangan retribusi.

Adapun insentif nonfiskal berupa:

1. pemberian kompensasi,
2. subsidi silang,
3. kemudahan perizinan,
4. imbalan,
5. sewa ruang,
6. urun saham,
7. penyediaan prasarana dan sarana,
8. penghargaan,
9. publikasi atau promosi,

Disinsentif dapat berupa disinsentif fiskal dan disinsentif nonfiskal. Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak yang tinggi. Sedangkan disinsentif nonfiskal berupa:

1. Kewajiban memberi kompensasi.
2. Persyaratan khusus dalam perizinan.
3. Kewajiban memberi imbalan.
4. Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

4. Pengenaan Sanksi

Setiap orang yang melakukan pelanggaran di bidang penataan ruang dikenakan sanksi administratif. Pelanggaran di bidang penataan ruang meliputi:

1. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
 - Memanfaatkan ruang dengan izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya.
 - Memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang sesuai peruntukannya.
 - Memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.
2. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang.
 - Tidak menindaklanjuti izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan.

- Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang yang tercantum dalam izin pemanfaatan ruang.
3. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang.
- Melanggar batas sempadan yang telah ditentukan.
 - Melanggar ketentuan koefisien lantai bangunan yang telah ditentukan.
 - Melanggar ketentuan koefisiendasar bangunan dan koefisien dasar hijau.
 - Melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan.
 - Melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan.
 - Tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam izin pemanfaatan ruang.
4. Menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.
- Menutup akses ke pesisir pantai, sungai, danau, situ, dan sumber daya alam serta prasarana publik.
 - Menutup akses terhadap sumber air.
 - Menutup akses terhadap taman dan ruang terbuka hijau.
 - Menutup akses terhadap fasilitas pejalan kaki.
 - Menutup akses terhadap lokasi dan jalur evakuasi bencana.
 - Menutup akses terhadap jalan umum tanpa izin pejabat yang berwenang.

Sanksi administratif dapat dikenakan kepada pihak-pihak yang menyalahi aturan pemanfaatan ruang dalam bentuk:

- Peringatan tertulis,
- Penghentian sementara kegiatan,
- Penghentian sementara pelayanan umum,
- Penutupan lokasi,
- Pencabutan izin,
- Pembatalan izin,
- Pembongkaran bangunan,
- Pemulihan fungsi ruang,
- Denda administratif,

Bagian III
INFRASTRUKTUR AGRARIA

► **Pengukuran dan Pemetaan**



BAB 5

Pengukuran dan Pemetaan

A. Pengukuran dan Pemetaan Dasar

Salah satu kegiatan utama dalam pendaftaran tanah adalah pengukuran dan pemetaan. Pengukuran secara umum adalah kegiatan untuk memperoleh data letak lokasi yang dinyatakan dalam koordinat dan bentuk geometris dari objek yang diukur. Hasil dari pengukuran dapat diketahui posisi relatif, luas, keliling, dan jarak. Adapun pemetaan adalah kegiatan memplot suatu lokasi atau bentuk geometri ke dalam peta, baik secara digital maupun analog (konvensional). Pengukuran dan pemetaan adalah dua kegiatan yang tak terpisahkan, karena hasil dari pengukuran harus ditampilkan dalam bentuk peta.

Terkait dengan pendaftaran tanah yang menjadi pokok bahasan pertanahan atau keagrariaan, maka kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi:

- a. pembuatan peta dasar pendaftaran,
- b. penetapan batas bidang-bidang tanah,
- c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran,
- d. pembuatan daftar tanah, dan
- e. pembuatan surat ukur.

Anggapan masyarakat pada umumnya kegiatan pengukuran dan pemetaan hanya sebatas pengambilan data bidang tanah saja. Padahal data bidang tanah saja tidak cukup karena harus tersedia titik ikat yang pasti. Tujuannya adalah agar posisi bidang tanah akurat dan jelas. Tanpa ada titik ikat, maka posisi bidang tanah akan melayang tidak memiliki titik koordinat bumi (georeferensi). Ini akan sangat berbahaya karena akan berakibat terjadinya tumpang-tindih bidang tanah pada peta. Oleh karena

itu, pengukuran dan pemetaan titik ikat atau titik dasar teknis yang lebih dikenal dengan pengukuran dan pemetaan dasar.

Secara teknis kegiatan pengukuran dan pemetaan telah menggunakan peralatan yang canggih dan dengan metode pengambilan data dan pengolahan data. Idealnya, data titik dasar teknis telah tersedia dan menjadi acuan dalam pengukuran bidang tanah. Saat ini dengan teknologi penyediaan data dasar teknis lebih akurat dan menjangkau wilayah yang lebih luas.

Tahapan pekerjaan yang dilalui secara garis besar adalah:

1. Persiapan pengukuran.
2. Pengambilan data lapang atau pengukuran.
3. Pengolahan data.
4. Pemetaan.

Hasil kegiatan pengukuran dan pemetaan dasar yang selanjutnya digunakan dalam pemetaan bidang tanah adalah Peta Dasar Pendaftaran Tanah atau Peta Dasar Pertanahan.

Unsur-unsur yang terdapat dalam Peta Dasar Pendaftaran Tanah berupa:

1. Unsur-unsur fisik seperti sungai, jalan, rawa, garis pantai.
2. Batas administrasi.
3. Bidang tanah.

Bidang tanah yang terdapat dalam Peta Dasar Pendaftaran Tanah merupakan batas secara fisik yang secara visual tampak pada peta foto udara atau peta citra satelit yang kemudian didigitasi. Gambar bidang tanah hanya dapat digunakan sebagai orientasi bukan sebagai batas kepemilikan tanah. Penggunaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah hanya untuk *plotting* bidang tanah hasil pengukuran.

Data citra satelit dan foto udara digunakan sebagai bahan untuk pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tanah. Meskipun belum menjangkau seluruh wilayah, tetapi ketersediaan citra satelit dan foto udara mempermudah kegiatan *plotting* bidang tanah hasil pengukuran.

Sekarang ini di seluruh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se-Indonesia telah tersedia Geo-KKP, yaitu sistem aplikasi komputer yang mengintegrasikan data spasial (peta) dan data tekstual. Dengan bantuan sistem komputer, pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tanah, Peta Pendaftaran Tanah, Surat Ukur, Gambar Ukur dan Peta Bidang Tanah dapat dilakukan secara cepat dan akurat.

Peta Dasar Pendaftaran Tanah tidak secara langsung digunakan untuk pembuatan sertifikat tanah. Peta Dasar Pendaftaran Tanah yang di-

plotting data hasil pengukuran disebut dengan Peta Pendaftaran Tanah. Gambar bidang tanah yang terdapat dalam Peta Pendaftaran Tanah kemudian dicuplik untuk menjadi Surat Ukur.

Kebijakan satu peta (*one-map policy*) yang selanjutnya disebut KSP merupakan arahan strategis dalam terpenuhinya satu peta yang mengacu pada satu referensi geospasial, satu standar, satu basis data, dan satu geoportal. KSP diatur dalam Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta Pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1: 50.000. Kebijakan ini penting apabila dikaitkan dengan pertanahan yaitu data yang berasal dari referensi yang sama akan memudahkan kontrol status kawasan hutan sehingga masalah di lapangan dapat dihindari.

B. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah

Pengumpul Data Fisik adalah Satgas Pengukuran dan Pemetaan yang bekerja atas nama Panitia Adjudikasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis atau Petugas Ukur yang bekerja atas nama Kepala Kantor Pertanahan pada Pendaftaran Tanah Sporadik. Pengumpul Data Fisik dapat terdiri dari pegawai ASN atau bukan ASN yaitu surveyor berlisensi.

Sebelum dilaksanakan pengukuran suatu bidang tanah, terlebih dahulu pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya. Pemasangan tanda batas disaksikan oleh tetangga bersebelahan. Prinsip penetapan batas ini dikenal dengan yang dikenal dengan asas *contradictoire delimitatie*.

Penetapan batas tanah dibedakan atas Tanah Hak dan Tanah Negara. Langkah-langkah dalam penetapan batas atas Tanah Hak adalah sebagai berikut:¹⁴

1. Penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya, dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan.
2. Berdasarkan penunjukan batas tersebut di atas, Pengumpul Data Fisik menetapkan batas tersebut yang dituangkan dalam Daftar Isian (DI) 201.
3. Apabila pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam waktu yang ditentukan, Pengumpul Data Fisik berdasarkan penunjukan pemegang hak atas tanah menetapkan batas sementara dan

¹⁴ Badan Pertanahan Nasional. 1998. Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah. hlm. 5-1.



dicatat dalam DI 201 ruang I.3. (ruang sketsa bidang tanah) dan pada Gambar Ukurnya.

4. Apabila pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada waktu yang telah ditentukan, penetapan batas sementara dilakukan oleh Pengumpul Data Fisik berdasarkan batas fisik yang kelihatan, misalnya pagar, pematang dan lain-lain serta penetapan batas sementara tersebut dicatat pada d.i. 201 ruang I.3. (ruang sketsa bidang tanah) serta Gambar Ukurnya.

Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan; letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan selain itu untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur rekonstruksi batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang, dapat direkonstruksi kembali pada posisi semula sesuai batas yang telah ditetapkan.¹⁵

Untuk pemakaian sistem koordinat nasional maupun lokal, setiap bidang tanah yang telah selesai diukur harus segera dipetakan pada peta pendaftaran, baik pada peta pendaftaran dengan lembar peta yang sudah tersedia karena ada bidang tanah lain yang sudah dipetakan terlebih dahulu atau lembar peta baru yang dibuat dengan hanya memuat satu bidang tanah yang baru diukur tersebut.

1. Batas Bidang Tanah

Salah satu peran kepala desa/lurah adalah mengingatkan kepada masyarakat pemilik tanah untuk memasang Tanda Batas Tanah. Masyarakat pada umumnya lebih mengenal dengan patok batas. Di berbagai daerah patok batas tanah mempunyai ciri tersendiri seperti pohon batas (Tawaang-Minahasa), batu alam, kayu besi, dan lain-lain.

Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran dipasang juga titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut atau dilakukan perapatan tanda batas. Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas. Meskipun demikian telah ditentukan dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA/KBPN) No. 3 Tahun 1997 mengenai bahan, bentuk, ukuran serta konstruksi tanda-tanda batas.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 5-5.

Ketentuan mengenai bentuk tanda batas sebagai berikut:

- A. Tanda batas pada tanah yang luasnya kurang dari 10 hal:
 1. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) dan lain-lain.
 2. Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.
 3. Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.
- B. Tanda batas tanah yang luasnya 10 ha atau lebih:
 1. Pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau
 2. Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada bagian yang muncul di atas tanah dicat merah, atau
 3. Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m lebar kayu sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib, dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,7 m; pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah; atau
 4. Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen atau beton yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40 m, atau
 5. Pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, yang dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, dan yang muncul di atas tanah dicat merah.

2. Gambar Ukur

Setiap bidang tanah yang dimohonkan pendaftarannya terlebih dahulu harus dilaksanakan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan, diharapkan Kepala Desa/Lurah atau wakilnya dapat menghadiri proses pengukuran bidang tanah. Petugas ukur diwajibkan mencatat data-data/angka-angka ukur ke dalam Gambar Ukur.

Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan (PMNA/KBPN No. 3/1997).

Penjelasan lengkap mengenai Gambar Ukur terdapat dalam PMNA/KBPN No. 3/1997 pada Pasal 30 sebagai berikut:

- Setiap pengukuran bidang tanah harus dibuatkan gambar ukurnya.
- Gambar ukur dapat menggambarkan satu bidang tanah atau lebih.
- Gambar ukur dapat dibuat pada formulir daftar isian, peta foto/peta garis, blow-up foto udara atau citra lainnya.
- Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan apabila diperlukan.
- Setiap gambar ukur dibuatkan nomor gambar ukurnya dengan nomor urut dalam DI 302.
- Bangunan yang terdapat pada suatu bidang tanah digambarkan pada gambar ukur.
- Dalam gambar ukur dicantumkan Nomor identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan apabila diperlukan simbol-simbol katografinya.

3. Surat Ukur

Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Pembuatan Surat Ukur dijelaskan selengkapnya pada pasal 156 PMNA/KBPN No. 3/1997 sebagai berikut:

- Surat Ukur dibuat dengan menggunakan Daftar Isian 207 menurut data fisik dalam peta pendaftaran atau hasil pengukuran bidang tanah.
- Pengambilan data fisik dari Peta Pendaftaran dapat dilakukan dengan mengutip peta tersebut atau membuat gambar baru sesuai data fisik bidang tanah yang bersangkutan.
- Surat Ukur dapat juga dibuat dengan menyalin dengan fotokopi bagian peta pendaftaran yang memuat beberapa bidang tanah dan batas-batas bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur digambar

dengan garis hitam yang lebih tebal dari gambar batas-batas bidang tanah lainnya.

- Apabila data fisik suatu bidang tanah disimpan dalam bentuk digital, maka pembuatan surat ukur dilakukan dengan mencetak data fisik dimaksud pada lembar Surat Ukur.
- Surat Ukur dibuat dengan skala yang disesuaikan dengan ruang gambar yang tersedia.
- Untuk bidang-bidang tanah yang sangat luas sehingga penggambarannya dalam ruang gambar yang tersedia menghasilkan gambar yang skalanya terlalu kecil, salinan peta pendaftaran dapat digunakan sebagai Surat Ukur.
- Surat ukur dibuat 1 (satu) lembar dan untuk penerbitan sertifikat dibuatkan salinannya.

4. Peta Bidang Tanah

Peta Bidang Tanah merupakan salah satu produk kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah baik secara sistematis maupun sporadis. Pengertian Peta Bidang Tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik (Pasal 1 ayat 6).¹⁶

Peta Bidang Tanah harus disertakan sebagai bagian (lampiran) DI 201 B pada pendaftaran tanah sporadik dan DI 201C pada pendaftaran tanah sistematis. Pemanfaatan Peta Bidang Tanah adalah sebagai salah satu lampiran data fisik pada pengumuman dan untuk melengkapi peta pendaftaran yang telah tersedia.

Pembuatan Peta Bidang Tanah adalah mengacu dari data gambar ukur baik itu dilakukan dengan cara pengukuran terrestrial atau dengan cara identifikasi pada peta foto. Oleh karena itu, pembuatan Peta Bidang Tanah sebenarnya adalah salinan/kutipan dari manuskrip (kartiran) sehingga bentuk dan ukuran luasnya dianggap relatif benar.

5. Pemberian Nomor Identifikasi Bidang (NIB)

Dalam sistem pendaftaran tanah terdapat dua jenis informasi, yaitu informasi mengenai letak bidang tanah yang diuraikan dalam peta pendaftaran dan informasi mengenai hal-hal yang melekat pada bidang tanah tersebut seperti pemegang hak, penggunaan tanah, apakah ada sengketa

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 6-1.



di atas tanah tersebut, dan lain sebagainya.¹⁷

Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, diperlukan tanda pengenal bidang tanah yang bersifat unik, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud dengan bidang tanah lainnya.

Selain untuk maksud-maksud tersebut di atas, NIB merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah.

C. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan

Kegiatan pengukuran dan pemetaan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pengambilan data fisik dalam rangka pendaftaran tanah. Meskipun demikian untuk pemanfaatan data lainnya, kegiatan pengukuran dan pemetaan dapat dilakukan. Tata cara untuk kegiatan pengukuran dan pemetaan diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sedangkan dasar untuk pembiayaan pengukuran dan pemetaan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pekerjaan pengukuran dan pemetaan membutuhkan pembiayaan mengingat sifatnya yang menggunakan peralatan, metode, dan keahlian khusus. Pola pembiayaan yang berasal dari permohonan dikenal dengan pola Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Jenis biaya kegiatan pengukuran dan pemetaan melalui PNBP adalah sebagai berikut:

1. Pelayanan Survei, Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah, dan Pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan ini dapat digunakan untuk tujuan selain pendaftaran tanah. Contohnya adalah untuk batas wilayah administrasi atau batas-batas kawasan tertentu.
2. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Dalam Rangka Penetapan Batas yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah atau kegiatan pertanahan lainnya. Termasuk dalam jenis pelayanan adalah:
 - a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah.
 - b. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah Secara Massal. Syaratnya adalah permohonan yang diajukan pa-

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 5-3.

ling sedikit 10 (sepuluh) bidang dalam 1 (satu) kelurahan, desa, atau nama lainnya.

- c. Pelayanan Pengembalian Batas.
- d. Pelayanan Legalisasi Gambar Ukur Surveyor Berlisensi.
- e. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, atau Ruang Perairan.

Jenis-jenis layanan di bidang pengukuran dan pemetaan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

1. Pengukuran tanah untuk keperluan pengembalian batas.
2. Pengukuran dalam rangka kegiatan inventarisasi/pengadaan tanah.
3. Permintaan instansi dan/atau masyarakat untuk mengetahui luas tanah.
4. Pengukuran bidang tanah dalam rangka pembuatan peta situasi lengkap (topografi).
5. Informasi titik dasar teknik dan informasi peta.
6. Pengukuran dan pemetaan kadastral (tingkat Kantor Pertanahan, Kanwil BPN dan BPN Pusat).
7. Pelayanan data CORS paket data harian, bulanan dan tahunan.
8. Pemetaan tematik kawasan skala 1 : 10.000 dan 1 : 25.000.
9. Pelayanan informasi titik koordinat.
10. Peta sampai dengan skala 1 : 5.000 (minimal 25 hektar).

D. Surveyor Kadaster Berlisensi

Kebutuhan juru ukur sangat mendesak terutama untuk wilayah-wilayah yang letaknya jauh. Salah satu upaya untuk mengatasi kekurangan juru ukur adalah dengan mendayagunakan tenaga surveyor kadaster berlisensi. Surveyor Kadaster Berlisensi adalah personel yang telah memiliki pengetahuan dan pengalaman melakukan pekerjaan pengukuran dan pemetaan pertanahan.

Dasar hukum untuk penggunaan tenaga surveyor kadaster berlisensi adalah Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN No. 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi jo Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN No. 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN No. 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.

Pengertian surveyor kadaster berlisensi menurut peraturan tersebut



adalah mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang terdiri dari Surveyor Kadaster dan Asisten Surveyor Kadaster.

Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) dapat berbentuk:

- a. Perorangan.
- b. Badan usaha.

Surveyor Kadaster Berlisensi dapat berbentuk perorangan atau badan usaha. Surveyor Kadaster Berlisensi Perorangan bekerja secara personal, mandiri, tidak membentuk atau bergabung dengan Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB) Surveyor Kadaster Berlisensi Badan Usaha membentuk KJSKB Perorangan atau KJSKB Firma.

KJSKB perorangan didirikan oleh seorang Surveyor Kadaster Berlisensi yang sekaligus bertindak sebagai pemimpin dengan anggota KJSKB firma didirikan Asisten Surveyor Kadaster paling sedikit dan paling sedikit 1 orang oleh 2 orang Surveyor Kadaster salah seorang bertindak sebagai Pemimpin Rekan. Anggota paling sedikit terdiri dari 2 orang Surveyor Kadaster dan paling sedikit 2 orang Asisten Surveyor Kadaster.

Wilayah kerja KJSKB adalah 1 provinsi. KJSKB harus memiliki 1 kantor di Kabupaten/Kota dalam wilayah kerjanya dan dimungkinkan memiliki kantor cabang di Kabupaten/Kota lain dalam wilayah kerjanya. Sebelum KJSKB melaksanakan pekerjaan di bidang pertanahan, harus memiliki Surat Izin Kerja.

Pelaksanaan pekerjaan Surveyor Kadastral Berlisensi dapat berasal dari Kanwil BPN dan atau Kantor Pertanahan dan atau dari masyarakat.

Khusus pekerjaan dari masyarakat, maka pemohon tersebut harus melampirkan pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah serta keterangan tidak sengketa. Tanggung jawab mengenai kebenaran isu pernyataan tersebut di atas sepenuhnya pada pemohon.

Batas waktu penyerahan pekerjaan adalah:

- 14 hari untuk pekerjaan sampai dengan 10 bidang.
- 21 hari untuk pekerjaan lebih dari 10 bidang sampai dengan atau lebih dari 100 bidang.

Syarat yang harus dipenuhi adalah:

- Memenuhi ketentuan dalam petunjuk teknis yang berlaku.
- Dapat dipetakan di Peta Dasar Pendaftaran.
- Bentuk dan ukuran sesuai dengan bentuk dan ukuran sesungguhnya di lapangan.
- Tidak tumpang tindih dengan hasil survei dan pemetaan sebelumnya.

Surveyor Kadastral Berlisensi dilarang merangkap untuk jabatan-jabatan di bawah ini:

- Advokat, konsultan atau penasehat hukum.
- Aparatur Sipil Negara, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah.
- Pejabat negara atau Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT).
- Pimpinan pada sekolah swasta, atau perguruan tinggi swasta
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Penilai tanah.
- Mediator.
- Pengurus partai politik.
- Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.



Bagian IV

HUBUNGAN HUKUM PERTANAHAN

- ▶ **Pengaturan dan Penetapan Hak Tanah**
 - ▶ **Pendaftaran Tanah**
 - ▶ **Peralihan Hak**
- ▶ **Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah**
 - ▶ **Hak Tanggungan**



BAB 6

Pengaturan dan Penetapan Hak Tanah

A. Pengertian Tanah Negara dan Tanah Milik Adat

1. Tanah Negara

Nilai-nilai dasar hukum agraria nasional yang terdapat di dalam UUPA berupa:

1. Kenasionalan: Pasal 1 ayat 1 dan 2
2. Hak menguasai dari Negara: Pasal 2 ayat 1 dan 2
3. Pengakuan hak ulayat: Pasal 3
4. Fungsi sosial: Pasal 6

Sifat kenasionalan dari Undang-Undang Pokok Agraria secara jelas menunjuk pada kenyataan bahwa yang dinamakan wilayah Indonesia adalah tanah air dan rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Kemudian bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah milik bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Hak menguasai dari negara dimaksudkan sebagai kewenangan yang dimiliki oleh negara 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.

Menurut Sunindhia dan Widiyanti (1988) bahwa pengertian negara menguasai tanah harus dipandang sebagai penyelenggara yang mengatur

tanah sebaik-baiknya agar terjamin ketertiban dan ketenangan hidup bermasyarakat.

Sedangkan negara memiliki tanah adalah dalam pengertian sebagai subjek hukum yang dapat memiliki tanah setelah melalui prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Definisi Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan suatu Hak Atas Tanah, bukan merupakan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat, bukan merupakan tanah wakaf, dan/atau bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah/BUMN/BUMD/Desa.¹⁸

Pengertian tanah negara sering disalahartikan sebagai tanah milik negara. Padahal tanah negara dan tanah milik negara adalah substansi yang berbeda. Tanah negara merujuk pada pengertian tanah yang dikuasai negara sebagai organisasi tertinggi dari masyarakat Indonesia untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek hak.

Dapat diartikan bahwa tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah. Adapun tanah milik negara adalah tanah yang berdasarkan riwayat penguasaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadi milik pemerintah maupun pemerintah daerah dan tercatat sebagai Barang Milik Negara (BMN).

Lebih lanjut Harsono (2007) mengemukakan bahwa kewenangan negara dalam bidang pertanahan tersebut merupakan pelimpahan tugas Bangsa. Kewenangan tersebut bersifat publik semata. Kewenangan tersebut berbeda dengan kewenangan pada masa kolonial yang berdasarkan *domein verklaring* memberi kesan negara menguasai dan memiliki tanah rakyat. Berlakunya UUPA menghapus ketentuan domain *verklaring* tersebut.

Istilah tanah negara berawal dari penerapan konsep Domain *Verklaring* pada masa penjajahan Belanda dahulu yang menyatakan bahwa tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya menjadi tanah milik pemerintah dalam hal ini Kerajaan Belanda.¹⁹

Setelah Indonesia merdeka, istilah tanah negara disebutkan dalam PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara. Istilah tanah negara di dalam peraturan ini adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Penguasaan dan pengawasan terhadap tanah negara dilakukan oleh Kementerian Dalam Negeri. Meskipun demikian, konsep ta-

¹⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

¹⁹ Sumardjono, MSW. 2001. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi., hlm. 60.

nah negara ini sudah merupakan tanah nett atau yang sudah dibebaskan dari masyarakat (Pasal 11 PP No. 8/1953).

Konsep UUPA mengenai tanah negara adalah “menguasai” bukan “memiliki” dalam hubungan antara negara dan tanah. Negara pada tingkatan tertinggi mempunyai kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum yang berkenaan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.²⁰

Berdasarkan pengertian di atas, definisi tanah negara menurut Sumardjono (2001) adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf.

Pengertian tersebut menunjukkan bahwa tanah negara dapat berupa:

- a. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya.
- b. Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
- c. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris.
- d. Tanah-tanah yang ditelantarkan.
- e. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai dengan tata cara pencabutan hak yang diatur dalam UU No. 20/1961 dan aturan-aturan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Sihombing (2004) membedakan tanah negara menjadi:

1. Tanah negara, tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam rangka hak menguasai Negara untuk mengatur bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
2. Tanah negara, tanah yang dimiliki oleh pemerintah, yaitu yang diperoleh pemerintah maupun pemerintah daerah berdasarkan nasionalisasi, pemberian, penyerahan sukarela maupun melalui pembebasan tanah.
3. Tanah negara, tanah-tanah yang tidak dikuasai oleh masyarakat, badan hukum swasta dan badan-badan hukum keagamaan atau badan sosial serta tanah-tanah yang dimiliki oleh perwakilan negara asing.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 61.



Berdasarkan latar belakang penguasaan, tanah negara berasal dari:

1. Tanah garapan masyarakat.
2. Tanah bekas hak.
3. Tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan menjadi tanah negara.
4. Tanah yang berasal dari pelepasan hak.
5. Tanah bekas kawasan hutan.
6. Tanah bekas hak barat/Tanah bekas objek P3MB/PRK.5.
7. Tanah objek *land reform*.

Berdasarkan pengertian di atas jelaslah bahwa tanah negara bersifat administratif bukan keperdataan. Konsekuensinya adalah apabila di atas tanah Negara terdapat penguasaan masyarakat maka Negara harus mengakui hubungan hukum yang ada dan dapat ditingkatkan menjadi tanah milik masyarakat. Sebaliknya apabila ada pengakuan negara memiliki tanah maka konsekuensinya tanah tersebut menjadi aset negara dan tercatat sebagai Barang Milik Negara sesuai ketentuan dalam UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jo PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

1. Tanah Milik Adat

Terhadap hak-hak ulayat, Undang-Undang Pokok Agraria mengakui dengan syarat:

1. Hak ulayat masih dipraktikkan di dalam masyarakat hukum adat.
2. Sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
3. Tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Keberadaan hak ulayat dapat berupa hak ulayat perorangan dan hak ulayat komunal. Pada praktiknya batas-batas hak ulayat secara pasti sulit ditentukan karena ketiadaan bukti-bukti tertulis. Meskipun demikian keberadaan hak ulayat menjadi bagian secara terintegrasi di dalam hukum tanah nasional.

Hak ulayat perorangan dengan perkembangan zaman berubah menjadi hak milik perorangan di atas tanah milik adat. Adapun hak ulayat komunal tetap sebagai hak komunal. Hak milik perorangan di atas tanah milik adat diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun hak komunal diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal.

Pendaftaran tanah bekas milik adat ditempuh melalui mekanisme konversi hak, penegasan hak dan pengakuan hak. Konversi hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah yang terjadi pada tanggal 24 September 1960 dari hak atas tanah lama (baik yang berpokok pada Naskah II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia maupun hukum adat) menjadi hak atas tanah baru menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Untuk pembuktian hak dengan bukti kepemilikan yang tidak lengkap, maka ditempuh mekanisme:

- a. Penegasan hak adalah konversi hak dari tanah milik adat menjadi hak milik (menurut UUPA) yang alat bukti kepemilikannya dinyatakan tidak lengkap.
- b. Pengakuan Hak Adalah konversi hak dari tanah milik adat menjadi hak milik (menurut UUPA) yang alat bukti kepemilikannya dinyatakan tidak lengkap atau tidak ada.

Pembuktian Hak Lama diatur dalam Pasal 24 PP 24/1997 disebutkan:

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan.
2. Apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad, baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

B. Penetapan Hak

1. Pengumuman

Pengumuman merupakan implementasi dari asas publisitas terhadap tanah-tanah yang akan didaftarkan. Adanya pengumuman juga me-



rupakan konsekuensi logis dari penerapan stelsel pendaftaran tanah positif bertendensi negatif.

Ketentuan mengenai pengumuman secara garis besar adalah:

- Materi pengumuman berupa hasil pengumpulan, pemeriksaan, dan penilaian data fisik dan data yuridis.
- Format pengumuman sesuai dengan Daftar Isian 201 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pejabat yang mendapat pelimpahan tugas/wewenang dari kepala Kantor).
- Masa pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, di Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta di tempat lain yang dianggap perlu (misalnya di sekitar tanah tersebut atau di tempat lain yang strategis dan diketahui oleh masyarakat, pada umumnya yang banyak sengketa pertanahan).
- Selain pengumuman tersebut di atas, dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- Apabila terdapat sanggahan atau keberatan maka harus diajukan pada masa pengumuman. Sanggahan atau keberatan antara lain karena perubahan batas bidang tanah, luas tanah, kesalahan penulisan nama pemegang hak. Sanggahan atau keberatan dicatat ke dalam Daftar Isian 309.
- Penyelesaian sedapat mungkin dilakukan secara musyawarah.
- Jika upaya musyawarah gagal, maka Ketua Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan/atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.
- Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara (Daftar Isian No. 202).

2. Panitia Pemeriksaan Tanah

Panitia Pemeriksaan Tanah (PPT) merupakan tim yang dibentuk berdasarkan peraturan untuk memeriksa data fisik dan data yuridis untuk suatu permohonan hak atas tanah. Panitia Pemeriksa Tanah terdiri dari Panitia Pemeriksa Tanah A dan Panitia Pemeriksa Tanah B. Ketentuan mengenai Panitia Pemeriksaan Tanah disebutkan dalam Peraturan kepala BPN RI No.7 Tahun 2007.

Panitia Pemeriksa Tanah A atau "Panitia A" adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis, baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah.

Ketentuan mengenai keanggotaan Panitia A adalah:

- Susunan keanggotaan Panitia A terdiri dari Ketua merangkap Anggota, Wakil Ketua merangkap Anggota, Anggota, dan Sekretaris bukan Anggota.
- Penunjukan pejabat dan/atau staf sebagai Panitia A ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.
- Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan atas pejabat dan/atau staf, didasarkan pada tugas pokok dan fungsi, keahlian, pengalaman dan/atau kemampuan dari yang bersangkutan.
- Ketua Panitia A menunjuk sebanyak tiga orang anggota yang bertugas ke lapangan, sedangkan anggota yang lainnya bertugas di kantor.
- Kepala desa/lurah atau perangkat desa/kelurahan yang menjadi anggota Panitia A ikut serta secara langsung ke lapangan.

Tugas Panitia A adalah sebagai berikut:

1. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah.
2. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya.
3. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon.
4. Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan.



5. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.
6. Membuat hasil laporan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan Lapangan.
7. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapangan termasuk data pendukung lainnya.
8. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia A.

Panitia Pemeriksaan Tanah B atau "Panitia B" adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis, baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian, perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Usaha.

Panitia B mempunyai tugas:

- a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian, perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Usaha.
- b. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya.
- c. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon.
- d. Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah.
- e. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapangan termasuk data pendukung lainnya.
- f. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia B.

Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B memungkinkan terjadinya perbedaan sehingga terdapat anggota yang tidak bersedia menandatangani. Anggota yang tidak setuju atas hasil pemeriksaan tanah B harus membuat catatan pada Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B mengenai penolakan/keberatan dimaksud.

Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B yang tidak ditandatangani oleh salah satu anggota, tidak mengurangi keabsahan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B. Jangka waktu penyelesaian tugas Panitia B paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya Surat Tugas

Mengingat kondisi geografis daerah atau adanya kondisi memaksa (*force majeure*) maka jangka waktu penyelesaian tugas Panitia B dapat ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah

3. Tim Peneliti Tanah

Selain Panitia Pemeriksaan Tanah, untuk meneliti jenis permohonan tertentu dibentuk Tim Peneliti Tanah. Tim Peneliti Tanah yang selanjutnya disebut "Tim Peneliti" adalah tim yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian, dan pengkajian data fisik dan data yuridis, baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian hak atas tanah-tanah Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Perbedaannya dengan Panitia Pemeriksaan Tanah terletak pada ruang lingkup tugas dan keanggotaan tim.

Tim Peneliti mempunyai tugas:

- a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dari Instansi Pemerintah.
- b. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya.
- c. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon.
- d. Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan.
- e. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.
- f. Membuat laporan yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan Lapangan.
- g. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapangan termasuk data pendukung lainnya; dan memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tim Peneliti Tanah yang ditandatangani oleh semua anggota.

Jangka waktu penyelesaian tugas timpeneliti paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya surat tugas. Mengingat kondisi geografis daerah atau adanya kondisi memaksa (*force majeure*) maka jangka waktu penyelesaian tugas Tim Peneliti dapat ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Tim Peneliti bertanggung jawab secara yuridis administratif atas isi dari Risalah Pemeriksaan Tim Peneliti Tanah.



4. Petugas Konstatasi

Untuk permohonan tertentu, penelitian berkas dilakukan oleh Petugas Pemeriksaan Tanah yang selanjutnya disebut "Petugas Konstatasi". Petugas Konstatasi adalah petugas yang melaksanakan pemeriksaan data fisik maupun data yuridis, baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar dan perpanjangan serta pembaruan hak atas tanah, kecuali Hak Guna Usaha.

Petugas Konstatasi adalah Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Kantor Pertanahan selaku Petugas konstatasi dapat menunjuk pejabat eselon IV, eselon V, dan staf senior sesuai tugas pokok dan fungsi, keahlian, pengalaman dan/atau kemampuan dari yang bersangkutan sebagai Petugas Konstatasi. Selain itu Petugas Konstatasi dapat ditambah paling banyak 2 (dua) anggota. Dalam keadaan tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat membentuk 1 (satu) atau lebih Petugas Konstatasi.

Tugas dari Petugas Konstatasi adalah:

- a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan hak atas tanah yang berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar, perpanjangan, dan pembaruan hak atas tanah.
- b. Mengadakan pemeriksaan dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai keadaan tanah, luas, batas tanahnya, dan kepentingan lainnya.
- c. Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah.
- d. Membuat laporan hasil peninjauan lapangan berdasarkan data fisik dan data yuridis termasuk data pendukung lainnya.
- e. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Petugas yang ditunjuk. Jangka waktu penyelesaian tugas Petugas Konstatasi paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya surat tugas. Mengingat kondisi geografis daerah atau adanya kondisi memaksa (*force majeure*), maka jangka waktu penyelesaian tugas Petugas Konstatasi dapat ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

C. Pengakuan Hak Atas Tanah

Permohonan pembuatan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat diajukan oleh pemegang hak tanah milik adat ke Kantor Pertanahan, pada dasarnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti oleh panitia pemeriksaan tanah (Panitia A), kemudian diumumkan selama 60 (enam puluh) hari atau dua bulan, jika dalam waktu pengumuman tidak ada yang mengajukan, maka diterbitkan sertifikat melalui pencatatan konversi, penegasan, dan pengakuan hak.

1. Alat Bukti Tertulis yang Dapat Dikonversi Langsung

Permohonan yang dapat dikonversi langsung apabila alat buktinya dinyatakan lengkap. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama dinyatakan lengkap apabila dokumen-dokumennya berupa:

1. *Grosse* akta hak *eigendom*: yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau *grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
2. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
3. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 tentang Pemberian dan Pembaruan Beberapa Hak Atas Tanah Serta Pedoman Mengenai Tata-Tjara Kerdja Bagi Pedjabat-Pedjabat Jang Bersangkutan; atau
4. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
5. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau



6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dinaskahkan dengan disertai alas hak yang dialihkan atau
8. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dinaskahkan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
10. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah, atau
11. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
12. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apa pun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

2. Alat Bukti Tertulis yang Tidak Lengkap

Apabila alat bukti tidak tersedia secara lengkap, maka pengesahan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut, baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Apabila alat bukti dinyatakan tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- a. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
- bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan iktikad baik;
 - bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penanda tangan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana ataupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. Keterangan dari kepala desa/lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan:
- Penguasaan fisik 20 th/lebih secara berturut-turut.
 - Surat pernyataan, sumpah di hadapan Satgas Yuridis, dilengkapi: keterangan dari sekurang-kurangnya dua orang saksi (tetua adat lama
 - kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Adjudikasi dalam di 201;
- c. Surat pernyataan yang berisi bahwa: fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri; bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa; bahwa apabila penanda tangan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

D. Pemberian Hak Atas Tanah

1. Pengertian

1. Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaruan hak serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.
2. Pemberian Hak Atas Tanah secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
3. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah atas permohonan sebelum haknya berakhir.
4. Pembaruan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang Hak Atas Tanah atas permohonan sesudah jangka waktu hak tersebut berakhir.

Ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah terdapat dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Dokumen alas hak yang berasal dari tanah negara adalah:

- 1) Surat pelepasan hak atas tanah dari tanah hak bersertifikat.
- 2) Tanah Negara yang belum pernah dilekati dengan sesuatu hak, dokumen alas hak berupa:
 - Surat keterangan kepala desa/lurah setempat yang isinya bukan tanah milik adat (yasan), tidak termasuk dalam buku C desa atau dalam peta kretek/peta rincian desa (untuk Pulau Jawa dan daerah lain yang terdapat catatan yang lengkap tentang tanah adat/tanah yasan).
 - Riwayat tanah/bukti perolehan tanah (hubungan hukum sebagai alas hak) dari hunian/garapan terdahulu.
 - Surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon yang disaksikan oleh dua orang dia atas kertas bermeterai cukup, isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain menjadi tanggung jawab pemohon.
- 3) Tanah negara asal konversi hak barat (Keppres Nomor 32 Tahun 1979):
 - Fotokopi sertifikat/akta *verponding* bagi bekas pemegang hak yang secara fisik masih menguasai bidang tanah atau SKPT bagi

bukan pemegang hak.

- Bukti perolehan/penyelesaian bangunan dari bekas pemegang hak (jika ada bangunan milik bekas pemegang hak).
 - Apabila masih terdaftar dalam penguasaan pemerintah/okupasi TNI/POLRI, diperlukan surat keterangan dari daftar okupasi TNI/POLRI.
 - Surat pernyataan pemohon yang disaksikan oleh dua orang di atas kertas bermeterai cukup dan dikuatkan oleh kepala desa/lurah setempat, isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain menjadi tanggung jawab pemohon.
- 4) Tanah negara yang berasal dari Redistribusi Tanah berupa:
- SK Redistribusi Tanah.
 - Bukti pembayaran lunas ganti rugi untuk tanah objek *land reform* yang berasal dari tanah kelebihan maksimum dan tanah *absentee*.
- 5) Tanah negara yang berasal dari Tanah Gogol tidak tetap:
- Fotokopi tanda bukti tanah milik adat: petok D/girik/*letter C* desa.
 - Keputusan desa/peraturan desa yang disetujui oleh Badan Perwakilan Desa (BPD) yang berisi tentang persetujuan tidak keberatan, luas tanah, letak, batas-batas dan besarnya ganti rugi yang disepakati.
 - Akta pelepasan hak yang dibuat oleh dan di hadapan notaris/camat/Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- 6) Tanah kas desa (TKD):
- Untuk pemerintah kabupaten yang telah mempunyai perda tentang sumber pendapatan dan kekayaan desa yang mengatur mengenai pelepasan/tukar-menukar TKD, maka bagi desa yang sudah membentuk BPD maupun belum mengacu pada perda tersebut
 - Untuk pemerintah kabupaten yang belum mempunyai perda tentang sumber pendapatan dan kekayaan desa: desa yang belum membentuk BPD tata cara tukar-menukar/pelepasan TKD masih berlaku ketentuan lama, yaitu keputusan desa, pengesahan bupati dan izin gubernur.
 - Desa yang sudah membentuk BPD dengan produk hukum berupa peraturan desa, maka diperlukan peraturan desa dan keputusan desa.
 - Terhadap pelepasan berdasarkan ketentuan lama yang belum

selesai, mengacu pada aturan peralihan perda kabupaten yang mengatur pelepasan/tukar-menukar TKD dimaksud.

- Penetapan besarnya ganti rugi berupa uang atau tanah pengganti.
 - Akta/surat pelepasan tanah kas desa yang dibuat oleh dan di hadapan notaris/camat/Kepala kantor Pertanahan Setempat.
 - Fotokopi sertifikat/petok D/girik/letter C desa.
 - Fotokopi sertifikat tanah pengganti atas nama pemerintah desa yang bersangkutan (jika berasal dari tukar-menukar).
- 7) Tanah Aset Pemerintah daerah (provinsi/kabupaten/kota):
- Persetujuan dari DPRD.
 - Keputusan kepala daerah tentang penghapusan aset barang milik daerah (tanah).
 - Perjanjian antara pemerintah daerah dengan penerima aset.
 - Berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh pemerintah daerah (provinsi/kabupaten/kota).
 - Untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat-bukti sertifikat pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar).
- 8) Tanah Aset pemerintah pusat (departemen/LPND):
- Persetujuan dari Menteri Keuangan/Presiden/DPR sesuai kewenangannya.
 - Keputusan menteri/kepala LPND tentang penghapusan aset barang milik negara (tanah).
 - Perjanjian antara pemerintah daerah dengan penerima aset perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.
 - Bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar).
- 9) Tanah aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN):
- Persetujuan Menteri BUMN.
 - Berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh BUMN.
 - Untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat-sertifikat sepanjang sudah terdaftar.
 - Bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar sepanjang terdapat dalam perjanjian).
- 10) Tanah aset Badan Usaha Milik Daerah (BUMD):
- Persetujuan DPRD.

- Persetujuan gubernur/bupati/walikota.
 - Berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh BUMD.
 - Untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat.
 - Bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar sepanjang terdapat dalam perjanjian).
- 11) Tanah bekas Milik Asing Cina (BKMC): pelepasan aset BKMC dari Menteri Keuangan.

2. Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah

Batasan kewenangan pemberian hak atas tanah tertuang dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

a. Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan

1. Pemberian Hak Milik
 - a. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
 - b. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi).
 - c. Pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, atas tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
 - d. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 - 1) Transmigrasi.
 - 2) Redistribusi tanah.
 - 3) Konsolidasi tanah.
 - 4) Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD.
 - 5) Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis dan massal.
2. Pemberian Hak Guna Bangunan
 - a. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi).



- b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi).
- c. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
3. Pemberian Hak Pakai.
 - a. Pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
 - b. Pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi).
 - c. Pemberian Hak Pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi).
 - d. Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
 - e. Pemberian Hak Pakai aset Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
4. Izin Kerja sama dan Izin Perolehan Tanah
 - a. Pemberian izin kerja sama pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga, jika dipersyaratkan dalam Surat Keputusan pemberian Hak Pengelolaan.
 - b. Pemberian izin perolehan tanah bagi Badan Sosial dan Keagamaan, jika dipersyaratkan dalam Surat Keputusan persetujuan bahwa badan hukum tersebut dapat memiliki tanah dengan Hak Milik.

2. Kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN

1. Pemberian Hak Milik
 - a. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan.
 - b. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi).
 - c. Pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hu-

kum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

2. Pemberian Hak Guna Usaha

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000.000 M² (dua juta meter persegi).

3. Pemberian Hak Guna Bangunan

a. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi).

b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

4. Pemberian Hak Pakai

a. Pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 100.000 M² (seratus ribu meter persegi).

b. Pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi).

c. Pemberian Hak Pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/ BUMD atas tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

5. Redistribusi Tanah Objek *Land reform*

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai penetapan tanah negara untuk menjadi tanah objek *land reform*.

c. Kewenangan Kepala BPN

Kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memberi keputusan mengenai pemberian Hak Atas Tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan.



E. Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat

Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat diatur Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979, antara lain:

1. Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara). Selanjutnya tanah-tanah tersebut ditata kembali penggunaannya, penguasaan, dan pemilikannya dengan memperhatikan
 - a. masalah tata guna tanahnya;
 - b. sumber daya alam dan lingkungan hidup;
 - c. keadaan kebun dan penduduknya;
 - d. rencana pembangunan di daerah;
 - e. kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan.
2. Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan menggunakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.
3. Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir.
4. Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.
5. Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.

Pengertian konversi hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah dari hak atas tanah lama (yang berpokok pada Naskah II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia) menjadi hak atas tanah baru menurut

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Ketentuan-ketentuan konversi terdapat dalam bagian Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

1. Konversi dari Hak Eigendom Atas Tanah Menjadi Hak Milik

a. Hanya warga negara Indonesia yang hak Eigendommenya dapat dikonversi menjadi hak milik

Pada dasarnya hak-hak lama yang terdaftar menurut KUH Perdata/ BW) hanya *Eigendom* yang dapat dikonversi menjadi Hak Milik. Hal ini sesuai UU No. 5 Tahun 1960 pada Kedua yang mengatur tentang Ketentuan Konversi dinyatakan pada Pasal I (1) bahwa: "*Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.*"

b. Hanya Pemilik Hak Eigendom Datang yang Paling Lambat 6 (Enam) Bulan Sejak Tanggal 24 September 1960 Dapat Dikonversi Menjadi Hak Milik

Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat PMA No.2/1960), pada Pasal 2 ayat (1), dinyatakan bahwa: "*Orang-orang warga negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu enam bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam peraturan ini disingkat KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu.*

Pencatatan Konversi Hak-hak *Eigendom* yang pemiliknya terbukti berkewarganegaraan Indonesia tunggal dicatat oleh KKPT, baik pada asli maupun pada grosse aktanya untuk dikonversi menjadi hak milik.

c. Hanya Badan-badan Hukum yang Telah Ditetapkan oleh Pemerintah Dapat Mempunyai Hak Milik Dan Syarat-Syaratnya Yang Hak Eigendommenya Dapat Dikonversi Menjadi Hak Milik

Dalam PMA No.2/1960, pada Pasal 6 ayat (1), dinyatakan bahwa: "*Di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal 24 September 1960 maka badan-badan keagamaan dan badan-badan social yang mempunyai hak eigendom atas*



tanah yang digunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha-usaha dalam bidang keagamaan dan sosial wajib mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria melalui Kepala Pengawas Agraria yang bersangkutan (di daerah-daerah di mana tidak ada pejabat ini melalui Kepala Inspeksi Agraria), untuk mendapat penegasan bahwa hak eigendommenya itu dapat dikonversi menjadi hak milik atas dasar ketentuan dalam Pasal 49 Undang-Undang Pokok Agraria."

Contoh:

Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik (PMA No. 2/1960, pasal 6), antara lain: Bank Industri Negara (Undang-Undang Darurat No. 5 Tahun 1952; L.N.1952-21) Bank Negara Indonesia (Undang-Undang Darurat No. 2 Tahun 1955; L.N. 1955-5). Bank Tani dan Nelayan (Undang-Undang No.77 Tahun 1958; L.N.1958-137) Badan Perusahaan Produksi Bahan Makanan dan Pembukaan Tanah (Undang-Undang No.16 Tahun 1959; L.N. 1959-60). Bank Umum Negara (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.1 Tahun 1959; L.N. 1959-39).

2. Konversi Erfpacht

Hak *erfpacht* untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut, menjadi Hak Guna Usaha (HGU) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

3. Konversi Opstal dan Erfpacht untuk Perumahan

- a. Hak *opstal* dan hak *erfpacht* untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya UUPA menjadi Hak Guna Bangunan yang berlangsung selama sisa waktu hak *opstal* dan *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- b. Hak-hak *opstal* dan *erfpacht* atas tanah-tanah *eigendom*. Menurut Pasal I ayat (4) Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria, Hak-hak *opstal* dan *erfpacht* atas tanah-tanah *eigendom* dicatat oleh KKPT dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, setelah ada ketegasan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.

a. Konversi Hak Gebruik dan Vruchtgeruik

Konversi hak-hak *gebruik* dan *vruchtgebruik* yang dimaksud dalam Pasal I ayat (6) dan pasal VI Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria menjadi hak pakai dilakukan oleh KKPT yang bersangkutan dengan mencatatnya pada asli aktanya.

b. Konversi dari Tanah Milik Adat menjadi Hak Milik

Hanya warga negara Indonesia tunggal yang mempunyai Tanah Milik Adat Dapat dikonversi menjadi Hak Milik.

- a. Dalam ketentuan-ketentuan konversi Pasal II (1) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah berikut ini: hak *agrarisch eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grand Sultan, *landerinbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga dapat ditegaskan menjadi Hak Milik oleh Menteri Agraria, kecuali jika yang tidak memenuhi syarat sebagai pemilik.
- b. Dalam ketentuan-ketentuan konversi Pasal VII dinyatakan bahwa Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik.

c. Hak Agrarisch Eigendom menjadi Hak Milik

- a. Hak *Agrarisch Eigendom* termasuk dalam hak-hak yang tidak didaftar menurut *Overschrijvingordonnantie*.
- b. Hak *agrarisch eigendom* sesuai ketentuan-ketentuan konversi pasal II (1) sejak mulai berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat.
- c. Pengaturan lebih lanjut tentang konversi Hak *agrarisch eigendom* terdapat dalam PMA No. 2/1960, pada Pasal 19, sebagai berikut:
 - 1) Ketentuan hak-hak *agrarisch eigendom* menjadi hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha sebagai yang dimaksud dalam Pasal II Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan oleh pejabat yang bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah, menurut Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959, setelah diterimanya salinan surat keputusan penegasan dari Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
 - 2) Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 14 ayat (2), (3), (4), dan (5) berlaku *mutatis mutandis* mengenai konversi hak-hak *agrarisch eigendom* tersebut di atas.
 - 3) Konversi yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dilaksanakan dengan membuat naskah tanah untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha yang berasal dari konversi hak *agrarisch eigendom* itu, menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 tahun 1959.

BAB 7

Pendaftaran Tanah

A. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, penaskahan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian suatu tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (PP No. 24/1997)

Dalam Pasal 19 UUPA, dinyatakan bahwa:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tanah meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan penaskahan tanah,
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Secara ideal pendaftaran tanah harus menjangkau seluruh wilayah

daratan di Indonesia. Apabila seluruh tanah terdaftar, maka kecil kemungkinan terjadinya konflik sengketa pertanahan. Batas tanah negara termasuk tanah kawasan hutan dan tanah milik akan menjadi jelas sehingga sengketa batas dapat dihindari sedini mungkin.

Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan asas:

1. Sederhana dan aman
2. Terjangkau
3. Mutakhir
4. Terbuka

Asas-asas pendaftaran tanah merupakan implementasi dari kehendak Pasal 19 UUPA, yaitu menyelenggarakan pendaftaran tanah sesuai kemampuan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Perkembangan teknologi juga menjadi pertimbangan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam hal pembuatan peta dasar. Adapun untuk objek pendaftaran tanah, dapat meluas ke ruang bawah tanah, ruang atas tanah dan ruang di atas permukaan air.

Dalam PP No. 24/1997, tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah:

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

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Dokumen-dokumen tersebut dapat disimpan dalam bentuk elektronik dan diberikan sistem pengamanan tertentu secara elektronik di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh menteri sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

Menurut Pasal 9 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa objek pendaftaran tanah meliputi:



- Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- Tanah hak pengelolaan.
- Tanah wakaf.
- Hak milik atas satuan rumah susun.
- Hak tanggungan.
- Tanah negara.

Kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 11 dan Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

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

Adapun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa/kelurahan. Khusus untuk pendaftaran tanah Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan dan tanah negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah kabupaten/kota.

Sistem pendaftaran tanah secara umum terdiri atas:

1. Sistem negatif: data tanah yang dimohon belum tentu merupakan pemilik tanah yang sebenarnya. Dalam hal ini, negara hanya menerima data mengenai kepemilikan tanah. Sertifikat yang diterbitkan mempunyai kekuatan hukum. Apabila ada gugatan dan dimenangkan oleh pengadilan, maka sertifikat tanah yang diklaim dapat dibatalkan.
2. Sistem positif: data tanah yang dimohon dijamin kebenarannya oleh negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak atas tanah, maka negara yang akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif tetapi berten-
densi positif. Maksud dari pengertian ini adalah sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem negatif. Meskipun demikian negara berupaya memberikan kepastian hukum semaksimal mungkin yang ditem-
puh dengan cara antara lain:

- a. Pada waktu pelaksanaan pengukuran bidang tanah tetangga bersebelahan harus menyaksikan dan menyetujui batas-batas bidang tanah tersebut yang dikenal dengan asas *contradictoire delimitatie*.
- b. Pengumuman terhadap permohonan hak selama 2 bulan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain apabila berkeberatan terhadap data bidang tanah.

Tanah yang akan didaftarkan harus dibuktikan kepemilikan tanahnya melalui pembuktian hak. Terdapat dua jenis pembuktian hak, yaitu pembuktian hak lama dan pembuktian hak baru. Untuk pembuktian hak lama adalah dengan menunjukkan bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Untuk pendaftaran hak baru dibuktikan dengan dokumen sebagai berikut:

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- 3) Penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang untuk hak pengelolaan.
- 4) Akta ikrar wakaf untuk tanah wakaf.
- 5) Akta pemisahan untuk hak milik atas satuan rumah susun.
- 6) Akta pemberian hak tanggungan untuk hak tanggungan.

1. Kewenangan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Batasan kewenangan kegiatan pendaftaran tanah tertuang dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Kewenangan Penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur

1. Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur ditandatangani oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan dalam waktu bersamaan. Peta Bidang Tanah digunakan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, Tim Penelitian Tanah, dan/atau Panitia C dan Surat Ukur menjadi bagian sertifikat.
2. Dalam hal Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berha-



langan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lainnya untuk waktu lebih dari 5 (lima) hari kerja berturut-turut dan tidak ditunjuk pejabat atau Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, maka Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur ditandatangani oleh Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berdasarkan keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

3. Tembusan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
4. Selain itu, Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan untuk menandatangani Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur dalam rangka pelaksanaan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya serta penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur pada kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (derivatif) lebih dari 2.000 (dua ribu) bidang setiap bulan.
5. Penugasan penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur ditetapkan dengan Keputusan Pelimpahan Kewenangan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
6. Tembusan Keputusan Pelimpahan Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
7. Pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pengukuran batas bidang tanah, dapat langsung diterbitkan Surat Ukur dan tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.
8. Pemecahan sertifikat langsung diterbitkan Surat Ukur tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.
9. Pemisahan sertifikat langsung diterbitkan Surat Ukur untuk bidang tanah yang dipisahkan, tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.
10. Dalam hal terjadi peralihan hak sebagian bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan pemecahan/pemisahan sertifikat dibuat atas nama diri sendiri, selanjutnya dibuat Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah dan Sertifikat

1. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, Buku Tanah dan Sertifikat Untuk Pertama Kali ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
2. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan karena dinas, cuti,

sakit atau sebab lain untuk waktu lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja berturut-turut, Kepala Kanwil BPN menunjuk Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Kantor Pertanahan.

3. Tembusan Keputusan Penunjukan Pelaksana Tugas (Plt.) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
4. Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 1.000 (seribu) kegiatan setiap bulan, kewenangan pelayanan data pemeliharaan pendaftaran tanah, penandatangananannya harus dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
5. Kewenangan menandatangani Buku Tanah dan Sertifikat oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, pada kegiatan:
 - Pendaftaran Hak Tanggungan Peralihan Hak Tanggungan (Ces-sie), Perubahan Kreditur (Subrogasi),
 - Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,
 - Penandatanganan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah,
 - Pencatatan sita dan pengangkatan sita,
 - Pengecekan Sertifikat.
 - Pencatatan lain-lainnya.
6. Apabila Kantor Pertanahan mempunyai volume beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 3.000 (tiga ribu), kewenangan yang dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan sebagian kewenangan dimaksud kepada masing-masing Kepala Sub Seksi pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
7. Tembusan Keputusan Pelimpahan kewenangan disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
8. Beban pekerjaan dihitung berdasarkan rata-rata kegiatan pelayanan Pendaftaran Tanah selama 6 (enam) bulan terakhir yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kanwil BPN setelah dilakukannya penelitian pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

2. Pendaftaran Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan Ruang Atas Permukaan Air

Objek pendaftaran tanah pasti diasosiasikan pada permukaan bumi atau tanah. Perkembangan teknologi dan perekonomian masyarakat me-



munculkan bagian ruang yang dapat diidentifikasi sebagai objek pendaftaran tanah. Beberapa objek pendaftaran tanah yang perlu mendapat perhatian adalah:

1. Unit ruang atas tanah.
2. Unit ruang bawah tanah.
3. Unit ruang atas perairan.

Pada masa akan datang, ketiga unit tersebut di atas termasuk dalam objek pendaftaran tanah. Dengan demikian, objek pendaftaran tanah pada ketiga unit tersebut dapat dilakukan pendaftaran hak, peralihan hak dan pemeliharaan data objek pendaftaran tanah.

Menurut Harsono (2007) ruang atas tanah adalah bangunan konstruksi di atas hak-hak atas tanah yang tersedia. Bagian-bagian konstruksi dalam bentuk ruang yang melayang di atas tanah merupakan objek dari pendaftaran tanah dan diberikan hak kepemilikan. Adapun tanah yang menjadi pijakan penyangga atau yang dilalui dapat berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan.

Pengertian lain mengenai ruang atas tanah adalah bangunan di atas tanah yang secara fisik, fungsional dan kepemilikan tidak berhubungan dengan tanah/bangunan di bawahnya, kecuali tanah tempat berdirinya fondasi bangunan, yang terdiri dari satuan-satuan ruang yang terpisah atau tidak terpisah dan terhubung dengan akses untuk melakukan kegiatan serta dilengkapi sarana masuk dan keluar bangunan tersebut. Adapun pengertian unit ruang atas tanah adalah unit ruang di atas tanah yang letak, ukuran dan batasnya ditentukan (BPN, PT LAPI ITB, dan Jurusan Teknik Geodesi, 2014).

Ruang bawah tanah memiliki kemiripan dengan ruang atas tanah terkait dengan konsep pemanfaatan dan pemilikan. Ruang bawah tanah memanfaatkan ruang yang berada di bawah permukaan tanah sebagai hasil penggalian yang menimbulkan ruang. Apabila ruang atas tanah media pemisah antara konstruksi layang dengan permukaan tanah adalah udara, maka media pemisah antara konstruksi bawah tanah dengan permukaan tanah adalah tanah. Contoh ruang bawah tanah antara lain pertokoan atau mall bawah tanah, terowongan kereta api dan sarana penunjangnya, terowongan jalan, hunian, dan sebagainya.

Pengertian ruang bawah tanah hampir sama dengan definisi ruang atas tanah di mana perbedaannya hanya pada letak ruang yang berada di bawah tanah. Ruang bawah tanah dengan penggunaan teknologi memungkinkan berada di bawah permukaan air seperti sungai, danau atau laut. Contohnya adalah terowongan bawah laut seperti yang dibangun antara Perancis dan Inggris, terowongan jalan ke bandara Doha, dan

sebagainya. Meskipun di Indonesia belum ada, namun suatu saat bisa terwujud.

Ruang atas perairan telah banyak dikenal di masyarakat Indonesia. Bentuk yang tradisional antara lain rumah apung atau rumah panggung di atas permukaan laut, sungai atau danau. Bangunan permanen di atas permukaan air dapat dibangun dengan teknologi konstruksi.

B. Sertifikat Tanah

Pengertian sertifikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai penerbitan sertifikat berdasarkan Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.
2. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, atau catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
3. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
4. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
5. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
6. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

7. Setelah sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata dikuasai, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak tersebut apabila selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan.

Perkembangan teknologi membawa pengaruh pada bentuk sertifikat tanah, yaitu dari semula berbentuk buku menjadi selebar kertas. Dasar hukum perubahan format sertifikat adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPN Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah. Ketentuan mengenai pembuatan sertifikat berdasarkan peraturan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pendaftaran tanah dilakukan dengan menggunakan sistem KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan), yaitu, sistem elektronik berbentuk aplikasi tersistem, terintegrasi dan dapat digunakan dengan atau tanpa jaringan serta dapat langsung tersinkronisasi secara otomatis.
- b. Untuk kepentingan pemegang hak atau pengelola tanah wakaf diterbitkan Sertifikat hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Sertifikat tanah wakaf.
- c. Sertifikat tanah dicetak pada 1 (satu) lembar berdasarkan informasi yang diperoleh dari data fisik dan data yuridis.
- d. Informasi pada sertifikat meliputi:
 - Nama pemegang hak atas tanah,
 - Jenis hak atas tanah,
 - Nomor identifikasi bidang tanah,
 - Nomor induk kependudukan/nomor identitas,
 - Tanggal berakhir hak, untuk hak atas tanah dengan jangka waktu,
 - Kutipan peta pendaftaran tanah,
 - Tanggal penerbitan,
 - Pengesahan,
- e. Informasi tambahan di dalam sertifikat berisi tentang:
 - Catatan, pembebanan hak lain, tanggung jawab atau pembatasan dicantumkan di dalam setiapikat.
 - Di dalam sertifikat tanah wakaf dicantumkan informasi mengenai Nazir dan Wakif.
 - Di dalam sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun memuat

- informasi tambahan berupa satuan rumah susun, gambar pertelaan yang bersangkutan dan tanah bersama.
- Di dalam sertifikat Hak Tanggungan memuat informasi sesuai dengan Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan.
- f. Setiap sertifikat untuk perorangan dilengkapi foto pemegang hak yang bersangkutan.
 - g. Kutipan peta pendaftaran merupakan data spasial tervalidasi dari bidang tanah memuat sekurang-kurangnya tentang geometri, luas dan letak tanah.
 - h. Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama, dicetak sebanyak jumlah pemegang hak bersama. Setiap sertifikat tersebut memuat nama pemegang hak bersama yang bersangkutan dan besarnya bagian dari hak bersama.
 - i. Penggantian bentuk dan isi sertifikat dengan format baru dilaksanakan secara bertahap. Sertifikat dalam bentuk, isi dan format sebelum berlakunya peraturan baru tetap sah dan berlaku.

C. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 01 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan tersebut merupakan acuan kegiatan sertifikasi tanah secara massal yang diarahkan secara sistematis.

Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah yaitu bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya, bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah/ Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.



Tahapan-tahapan dalam kegiatan PTSL adalah:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. Pembentukan dan penetapan Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- c. Penyuluhan;
- d. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- e. Pemeriksaan tanah;
- f. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
- g. Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah;
- h. Pembukuan Hak atas Tanah;
- i. Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah; dan/atau.
- j. Penyerahan Sertifikat Hak atas Tanah.

Penetapan lokasi kegiatan PTSL oleh Kepala Kantor Pertanahan. Setelah penetapan lokasi, Kepala Kantor Pertanahan membentuk Panitia Adjudikasi PTSL. Susunan Panitia Adjudikasi PTSL terdiri dari:

- a. Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
- b. Wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- c. Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- f. Anggota dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mempunyai tugas:

- a. Menyiapkan rencana kerja percepatan Pendaftaran Tanah
- b. Mengumpulkan Data Fisik dan dokumen asli Data Yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan aturan yang berlaku.

- d. Memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan Data Yuridis alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.
- e. Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan.
- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak.
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis).

Dalam melaksanakan tugas Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dibantu oleh Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis).

Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Pelaksana pengumpulan data fisik adalah Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas, Satgas Fisik dapat dibantu oleh Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tugas Satgas Fisik adalah:

- a. Penyediaan Peta Dasar Pendaftaran baik dalam bentuk peta dan/ atau citra.
- b. Pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya.
- c. Melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran, membuat Peta Bidang Tanah, Surat Ukur dan Peta lainnya.
- d. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan Data Fisik bidang tanah pada aplikasi KKP.
- e. Menandatangani Gambar Ukur, Surat Ukur dan seluruh peta hasil pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah. Pelaksana pengumpulan data yuridis adalah Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melakukan tugas, Satgas Yuridis dapat dibantu oleh pengumpul dan pemeriksa data yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan pe-



rundang-undangan. Pengumpulan data yuridis dapat dilakukan secara bersamaan atau simultan dengan kegiatan pengumpulan Data Fisik.

Tugas Satgas Yuridis adalah:

- a. Melaksanakan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah.
- b. Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah.
- c. Melakukan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah.
- d. Membuat daftar bidang-bidang tanah.
- e. Menyiapkan pengumuman mengenai Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah.
- f. Menginventarisasi keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya.
- g. Menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau pene-gasan Hak Atas Tanah.
- h. Menjalankan prosedur dan memasukkan informasi yang berkaitan dengan Data Yuridis pada aplikasi KKP.
- i. Membuat laporan pelaksanaan pekerjaan.

Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan iktikad baik oleh yang bersangkutan. Unsur-unsur iktikad baik terdiri dari secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun-temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Untuk membuktikan iktikad baik, pemohon membuat pernyataan yang menyatakan:

- a. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa.
- b. Tidak termasuk atau bukan merupakan aset Pemerintah, aset Pemerintah Daerah, atau aset Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.

Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat dilakukan melalui:

- a. Program Nasional Agraria/Program Daerah Agraria (PRONA/PRODA);
- b. Program Lintas Sektor;
- c. Kegiatan dari Dana Desa;
- d. Kegiatan massal swadaya masyarakat; atau
- e. Kegiatan massal lainnya, gabungan dari beberapa atau seluruh kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tidak dapat dipungkiri bahwa PRONA merupakan ikon paling populer dari BPN/Agraria. PRONA merupakan pada awalnya adalah sing-

katan dari Proyek Operasi Nasional Agraria yang dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Sejalan dengan perubahan nomenklatur pada kegiatan yang bersumber dari pembiayaan negara, istilah proyek diganti dengan program.

Pelaksanaan program PRONA saat ini harus dalam kerangka pendaftaran tanah sistematis dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan demikian kegiatan PRONA tidak boleh dilakukan secara sporadis.

Selain PRONA, terdapat beberapa kegiatan legalisasi aset yang merupakan kerjasama dengan instansi terkait tetapi pendanaan khusus untuk sertifikasi tanah dalam bentuk DIPA APBN di BPN. Dana penunjang terkait dengan kegiatan non sertifikasi merupakan dana APBN atau APBD di instansi/ SKPD teknis terkait.

Istilah PRODA merujuk pada kegiatan sejenis PRONA dengan sumber pembiayaan dari pemerintah daerah (provinsi/kabupaten/kota). Dasar kegiatan PRODA bersumber dari peraturan daerah yang diakui untuk pelaksanaan kegiatan APBD setempat, sedangkan operasional kegiatan berupa peraturan dan surat keputusan kepala daerah. Mekanisme pembiayaan terkait kegiatan pertanahan merujuk pada peraturan mengenai PNBPN di BPN. Besaran biaya disamakan dengan biaya PRONA pada tahun berjalan (Pasal 19 PP No. 128 Tahun 2015).

Program lintas sektor merupakan hasil kerja sama antara BPN dengan kementerian lain yang memiliki kepentingan pendayagunaan masyarakat kelompok tertentu melalui program sertifikasi. Jenis kegiatan program lintas sektoral memiliki keragaman objek sasaran dengan pembina dari kementerian teknis, antara lain sertifikasi tanah petani (tanaman pangan/perkebunan), nelayan, usaha kecil dan menengah, transmigrasi dan masyarakat berpenghasilan rendah. Seperti halnya PRONA, maka kegiatan persertifikatan tanah lintas sektoral harus dalam kerangka pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Masyarakat secara kolektif dapat mengusulkan sertifikasi secara massal dengan biaya swadaya. Kegiatan ini bagi masyarakat yang tempat tinggalnya jauh dari Kantor Pertanahan akan lebih menguntungkan dari segi efisiensi waktu, tenaga, dan biaya. Dengan permohonan secara kolektif, petugas dari Kantor Pertanahan yang akan mendatangi lokasi lalu mendata secara kolektif.

Sumber pembiayaan dapat berasal dari dana desa, baik dalam bentuk bantuan maupun pinjaman, dana bantuan swasta dalam bentuk *Cor-*



porate Social Responsibility (CSR) dan dana swadaya masyarakat. Terkait dengan penggunaan dana desa untuk pembiayaan sertifikasi massal, baik bantuan maupun pinjaman harus mengacu pada aturan dan ketentuan mengenai penggunaan dana desa.

Persyaratan untuk memperoleh pelayanan sertifikasi secara massal melalui pola PNBPN adalah sebagai berikut:

- Permohonan yang diajukan paling sedikit 10 (sepuluh) bidang dalam 1 (satu) kelurahan, desa, atau nama lainnya (Penjelasan Pasal 2 huruf b, angka 2 PP No. 128 Tahun 2015).
- Tanda batas telah dipasang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Memenuhi kewajiban persyaratan administrasi sesuai ketentuan yang berlaku.
- Membayar biaya PNBPN sesuai ketentuan yang berlaku.
- Diusahakan letak bidang tanah mengelompok.

D. Pendaftaran Tanah Hak Milik

Pendaftaran tanah hak milik dapat dilakukan pada tanah bekas milik adat dengan proses konversi, penegasan dan pengakuan hak serta pada tanah negara dengan proses pemberian hak. Secara sederhana tanah bekas milik adat adalah yang memiliki riwayat jelas dan pengakuan dari pihak lain bahwa tanah yang dimohon asal usulnya berasal dari masyarakat setempat. Adapun proses pemberian hak atas tanah adalah terhadap tanah-tanah yang merupakan tanah negara bebas dan dikuasai oleh masyarakat.

1. Pendaftaran Hak Milik Melalui Penegasan dan Pengakuan Hak

Tata cara pendaftaran tanah melalui penegasan dan pengakuan hak adalah sebagai berikut:

a. Persyaratan

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak, dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.

- c. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat (lihat halaman 87).
- e. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB).
- f. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

The image shows a complex form for BPHTB (Bukti Setor Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). The form is divided into several sections:

- Section 1:** Personal information of the taxpayer, including name, address, and identification details.
- Section 2:** Details of the land/property being taxed, including location, area, and value.
- Section 3:** Tax calculation table with columns for tax type, rate, and amount.
- Section 4:** Official stamps and signatures, including a circular stamp from the local government office.

GAMBAR 2 Contoh Bukti Setor BPHTB

Perhatikan juga Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah: "Bukti pembayaran BPHTB wajib dilakukan penelitian/verifikasi dan ditandatangani oleh Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk. Adapun proses pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan sesuai dengan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah."

DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK		SURAT SETORAN PAJAK (SSP)		LEMBAR 1							
NPWP : 4 9 4 0 7 4 2 9 9 4 0 7 0 0 0											
Diberi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki											
NAMA WP : MARIUSO											
ALAMAT WP : Jl Prof Hoesb Tanas No. 52, RT/ RW: 003/002, Kel. Duren Jaya, Kec. Bekasi Timur - Bekasi.											
NCP : 3 2 7 5 0 4 0 0 0 3 0 0 6 1 0 9 5 0											
Diberi sesuai dengan Nomor Cetak Pajak											
ALAMAT CP : Jl Prof H Tanas, RT/ RW: 003/002, Kel. Duren Jaya, Kec. Bekasi Timur - Bekasi.											
Kode Akun Pajak 4 1 1 1 2 0		Kode Jenis Setoran 4 0 2		Urutan Pembayaran : Pajak Pemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan SK No. 00749/Duren Jaya Nomor Cetak Pajak Rp. 25.000.000,- NCP: 327504000300610950							
Masa Pajak											
Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agst	Sep	Oktr	Nov	Des
			X								
Beri tanda silang (X) pada kolom bulan, sesuai dengan pembayarannya untuk pajak yang berlaku pada tahun pajak											
Nomor Keterangan : 327504007042011											
Diberi sesuai Nomor Keterangan : ITP, SPPH atau SPPHT											
Jumlah Pembayaran : Rp. 1.250.000,-											
terbilang : SATU JUTA DUARATUS LIMAJULUH RIBU SEPULUH											
Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran			Wajib Pajak/Perwakilan								
Tanggal : 2011			Tanggal : 2011								
Nama Jelas : MARIUSO			Nama Jelas : MARIUSO								
* Terima Kasih telah Membayar Pajak - Pajak Untuk Pembangunan Bangun *											
Ruang Validasi Kantor Penerima Pembayaran											

GAMBAR 3 Contoh SPT

Surat setoran pajak yang selanjutnya disebut dengan ssp adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh menteri keuangan

(Sumber: Peraturan Dirjen Pajak No. Per - 38/Pj/2009 tentang Bentuk Formulir Surat Setoran Pajak).

b. Biaya

Biaya untuk penyelesaian permohonan konversi, penegasan dan pengakuan hak berdasarkan PP No.128 Tahun 2015 terdiri dari:


- a. Biaya pendaftaran tanah pertama kali sebesar Rp 50.000,-
- b. Biaya Pengukuran dan pemetaan bidang tanah, masing-masing kantor pertanahan berdasarkan dalam PP No.128 Tahun 2015 (Lihat Penjelasan Pengukuran Pemetaan).
- c. Biaya Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A).

Untuk berkas permohonan yang dapat dikonversi langsung tanpa dipungut tarif Panitia A. Adapun berkas permohonan yang diproses melalui penegasan dan pengakuan hak, yang masing-masing kantor pertanahan berdasarkan PP No. 128 Tahun 2015 (Lihat Penjelasan Panitia A)

c. Waktu: 98 (Sembilan Puluh Delapan Hari)

Penyelesaian pekerjaan selama 98 hari yang terdiri dari tahapan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pengumuman selama 60 (enam puluh) hari, pembukuan dan penerbitan sertifikat.

Konversi hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah yang terjadi pada tanggal 24 september 1960 dari hak atas tanah lama (baik yang berpokok pada Naskah II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia maupun hukum adat) menjadi hak atas tanah baru menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketentuan mengenai pendaftaran hak melalui konversi sama dengan melalui pengakuan dan penegasan hak.

 DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK		SURAT SETORAN PAJAK (SSP)		LEMBAR 1 Untuk Arsip Wajib Pajak
NPWP : 4 9 4 0 7 4 2 9 9 4 0 7 0 0 0 Ditai sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki				
NAMA WP : WABEITO				
ALAMAT WP : Jl Prof Hoesn Tjarda No.52, RT/IMs 005/002, Kel. Duren Jaya, Kec. Bekasi Timur - Bekasi.				
NOP : 3 2 7 5 0 4 0 0 0 3 0 0 0 1 6 9 5 0 Ditai sesuai dengan Nomor Glaris Pajak				
ALAMAT OP : Jl Prof H Tjarda, RT/IMs 005/02, Kel. Duren Jaya, Kec. Bekasi Timur - Bekasi.				
Kode Akun Pajak : 4 1 1 1 2 8 Kode Jenis Setoran : 4 0 2		Urutan Pembayaran : Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan SK No. 00749/Duren Jaya Duren Jaya, Bekasi Rp. 1.250.000,-		
Masa Pajak Jan Feb Mar Apr Mei Jun Jul Aga Sep Okt Nov Des Tahun Pajak : 2 0 1 2				
Bertanda silang (X) pada bulan bulan, sesuai dengan pembayaran untuk masa yang berakhir pada...				
Nomor Ketetapan : 241/001/2012 Ditai sesuai Nomor Ketetapan : STP, SP/PPH atau SP/PAK				
Jumlah Pembayaran : Rp. 1.250.000,- terbilang : SATU JUTA DUARATUS RIBU RIBU RUPIAH				
Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran Tanggal : 17 Mei 2012 Nama Jelas :		Wajib Pajak/Perwakilan Tanggal : 17 Mei 2012 Cop dan tanda tangan :		
* Terima Kasih telah Membayar Pajak - Pajak Bumi dan Bangunan Bangsa * Ruang Validasi Kantor Penerima Pembayaran				

GAMBAR 4 Contoh SPT

surat setoran pajak yang selanjutnya disebut dengan ssp adalah bukti pembayaran atau penyeteroran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh menteri keuangan.

(Sumber: Peraturan Dirjen Pajak No. Per - 38/Pj/2009 tentang Bentuk Formulir Surat Setoran Pajak).

2. Pendaftaran Hak Milik Melalui Pemberian Hak

Permohonan pembuatan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari tanah negara (TN) diajukan oleh yang menguasai atau menggarap tanah negara ke Kantor Pertanahan, pada dasarnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti penguasaan oleh panitia pemeriksaan tanah (Panitia A), kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian hak milik, selanjutnya diterbitkan sertifikat Hak Milik (Hanya kepada warga-negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah). Syarat-syarat permohonan Hak Milik dapat dilihat pada tabel-tabel berikut yaitu:

TABEL 1 Syarat Permohonan Hak Milik Untuk Perorangan

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup. 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan. 3. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 4. Asli Bukti perolehan tanah/Alas Hak. 5. Asli Surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah.	a. 38 (tiga puluh delapan) hari untuk: <ul style="list-style-type: none"> - Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha - Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² b. 57 (lima puluh tujuh) hari untuk: <ul style="list-style-type: none"> - Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha - Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d.5.000 m²
6. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). 7. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.	c. 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk: Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m ²

TABEL 2 Syarat Permohonan Hak Milik untuk Badan Hukum

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup. 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan. 3. Fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 5. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	a. 38 (tiga puluh delapan) hari untuk: <ul style="list-style-type: none"> - Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha. - Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² b. 57 (lima puluh tujuh) hari untuk: <ul style="list-style-type: none"> - Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha. - Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 5.000 m².

lanjutan ...

<ol style="list-style-type: none"> 6. SK Penunjukan badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional. 7. Surat izin untuk memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional. 8. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 9. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan. 	<ol style="list-style-type: none"> c. 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk: Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m².
--	---

Catatan:

- Mengenai jangka waktu adalah tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/ dokumen dari Kantah ke Kanwil dan sebaliknya.
- Biaya sesuai ketentuan PP No. 128 Tahun 2015

- **Hak Pemegang Hak Milik**

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Milik serta mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

- **Kewajiban Pemegang Hak Milik**

- a. Membayar uang BPHTB.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Jika tanah HGB karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

E. Pendaftaran Tanah Hak Guna Bangunan

Permohonan pembuatan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari tanah negara diajukan oleh ke Kantor Pertanahan. Selanjutnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti penguasaan oleh panitia pemeriksaan tanah (Panitia A), kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian HGB dan diterbitkan sertifikat. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah di atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.



- **Hak Pemegang Hak Guna Bangunan**

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

- **Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan.**

- a. Membayar uang BPHTB.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah HGB itu hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- f. Jika tanah HGB karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

1. Jenis-jenis Pemberian Hak Guna Bangunan

- a. **Pemberian Hak Guna Bangunan yang Berasal dari Tanah Negara**

Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Sebagai bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

b. Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan atas tanah hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat sejak didaftarkan. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

c. Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Banguana atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

2. Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan

Ketentuan permohonan Hak Guna Bangunan terdapat dalam:

1. Permohonan HGB perorangan dan badan hukum yang tidak dalam rangka penanaman modal berlaku ketentuan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
2. Permohonan pemberian dan perpanjangan HGB dalam rangka penanaman modal berlaku ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal.

Syarat-syarat permohonan Hak Guna Bangunan, baik melalui penanaman modal maupun tidak melalui penanaman modal dapat dilihat pada tabel-tabel sebagai berikut:

TABEL 3 Permohonan Hak Guna Bangunan untuk Perorangan

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m ²
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m ² sampai dengan 150.000 m ²
4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	

lanjutan ...

<ol style="list-style-type: none"> 5. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah-tanah yang telah dimiliki. 6. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). 7. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan. 	<ul style="list-style-type: none"> - 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 150.000 m²
--	--

TABEL 4. Permohonan Hak Guna Bangunan untuk Badan Hukum

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m ² .
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket	- 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m ² sampai dengan 150.000 m ² .
4. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan.	
5. Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 150.000 m ² .
6. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah	
7. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah.	
8. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	
9. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.	

Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis melalui Kakantah Kabupaten/Kota, yang memuat:

1) Keterangan mengenai pemohon:

- Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya, jika dikuasakan kepada pihak lain perlu dilengkapi dengan surat kuasa yang dilampiri fotokopi KTP/paspor penerima kuasa dan pemberi kuasa.
- Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta pendirian, pengesahan dari pejabat yang berwenang dan tanda daftar perusahaan, jika dikuasakan kepada pihak lain perlu dilengkapi dengan surat kuasa yang dilampiri fotokopi KTP/Paspor penerima kuasa dan pemberi kuasa.

2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu:

- Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan bangunan dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
- Letak, batas-batas dan luasnya (Peta Bidang tanah/surat ukur sebutkan tanggal dan nomor serta NIB-nya).
- Jenis tanah (pertanian/non-pertanian).
- Rencana penggunaan tanah.
- Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

Data Pendukung permohonan hak guna bangunan dilampiri dengan:

1) Mengenai Pemohon:

- jika perorangan: fotokopi identitas pemohon atau kuasanya (KTP, surat keterangan domisili dan SIM)
- jika badan hukum: fotokopi akta pendirian badan hukum, pengesahan badan hukum dari pejabat yang berwenang dan tanda daftar perusahaan.

2) Keterangan mengenai tanahnya:

- perizinan; izin lokasi, persetujuan penanaman modal dalam negeri (PMBDN) atau surat persetujuan dari Presiden bagi PMA tertentu atau persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non PMDN atau PMA, persetujuan dari Kepala BPN mengenai pelepasan HGU.
- data fisik: Surat Ukur/Peta bidang tanah/NIB.
- data yuridis.
- NJOP (SPPT PBB/bukti lunas PBB) tahun berjalan dan NPTTKUP tahun berjalan.

Dokumen lain yang diperlukan meliputi:

- Surat pernyataan tidak sengketa yang dibuat oleh pemohon di atas kertas bermeterai cukup.
- keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
- Surat Pernyataan mengenai rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon (berisi penggunaan tanah saat ini dan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah apabila akan mengubah penggunaan dan pemanfaatan tanahnya).

Catatan:

- Mengenai jangka waktu adalah tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan sebaliknya.
- Biaya sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah mengenai jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.

TABEL 5. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dalam Rangka Penanaman Modal

Persyaratan	Waktu
<ul style="list-style-type: none"> - Permohonan. - Syarat pelayanan pada pengukuran bidang tanah. - Peta bidang tanah. - Persetujuan penanaman modal bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal dari instansi teknis. - Keterangan status kawasan hutan dari instansi teknis (jika diperlukan). - Keterangan status kawasan pertambangan dari instansi teknis (jika diperlukan). - Keterangan bebas garapan dari masyarakat apabila tanahnya berasal dari tanah negara yang tidak ada penguasaan masyarakat. - Surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon termasuk tanah yang dimohon. - SSP/PPH apabila tanah yang dimohon merupakan objek pengenaan SSP/PPH. - Dokumen yang menjadi persyaratan yang berbentuk fotokopi, dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Luasan s/d 2 Ha paling lama 20 (dua puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 2 ha s/d 15 Ha paling lama 20 (dua puluh) hari kerja - Luasan lebih dari 15 Ha paling lama 50 (lima puluh) hari kerja

TABEL 6 Perpanjangan/Perpanjangan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dalam Rangka Penanaman Modal²¹

Persyaratan	Waktu
<ol style="list-style-type: none"> 1. Permohonan. 2. Identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan. 3. Surat kuasa apabila dikuasakan. 4. Akta pendirian beserta perubahan-perubahannya (apabila ada) dan pengesahan/persetujuannya dari pejabat yang berwenang. 5. Tanda daftar perusahaan. 6. Sertifikat Hak Guna Bangunan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Luasan s/d 2 Ha paling lama 20 (dua puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 2 ha s/d 15 Ha paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

²¹ Luas yang dapat diberikan sesuai fakta penguasaan dan pemanfaatan tanah yang ada termasuk apabila ada sengketa konflik.

lanjutan ...

<ol style="list-style-type: none"> 7. SPT PBB tahun berjalan. 8. Peta bidang tanah (jika terjadi perubahan letak/luas tanah). 9. Surat pernyataan tidak sengketa. 10. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. 11. Surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon termasuk tanah yang dimohon. 12. Dokumen yang menjadi persyaratan yang berbentuk fotokopi, dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Luasan lebih dari 15 Ha paling lama 50 (lima puluh) hari kerja.
---	---

Data Yuridis mengenai tanah yang dapat dimohon Hak Guna Bangunan.

Dalam rangka melengkapi permohonan Hak Guna Bangunan dilampiri dengan data pendukung mengenai tanahnya. Jenis data yang dimaksud sama dengan penjelasan yang terdapat di data yuridis yang dimohon Hak Guna Usaha.

3. Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, dinyatakan bahwa Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

- Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan fisik;
- Mencatat dalam formulir;
- Memberi tanda terima berkas permohonan;

Keseluruhan tahapan tersebut sampai pada proses berkas permohonan tersebut siap untuk diterbitkan keputusan pemberian hak atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Dalam hal keputusan pemberian hak pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka berkas permohonan tersebut diteruskan kepada Kepala Kantor wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya.

Peralihan Hak Guna Bangunan

1. Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) terjadi karena: Jual beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.
2. Peralihan HGB sebagaimana dimaksud, harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Peralihan HGB karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan modal dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita

Acara Lelang. Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

3. Peralihan HGB atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
4. Peralihan HGB atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan

1. Hak Guna Bangunan (HGB) hapus karena:
 - a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
 - b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, 32, dan 32.
 - Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak pengelolaan atau.
 - Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. Ditelantarkan;
 - f. tanahnya musnah;
2. Hapusnya HGB atas tanah negara mengakibatkan tanah:
 - Menjadi tanah negara.
 - Apabila di atas Hak Pengelolaan kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
 - Apabila di atas tanah Hak Milik kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.
3. Apabila HGB atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya HGB.

Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dilaksanakan atas biaya bekas pemegang HGB. Jika Bekas pemegang HGB lalai dalam memenuhi kewajiban, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas HGB itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya eks pemegang HGB.

F. Pendaftaran Tanah Hak Hak Guna Usaha

Permohonan pembuatan sertifikat Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah negara (TN) diajukan oleh yang menguasai tanah negara ke Kantor Pertanahan pada dasarnya diproses melalui kegiatan sebagai berikut:

- Pengukuran bidang tanah.
- Penelitian tanah oleh panitia pemeriksaan tanah (Panitia B).
- Penerbitan surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha (HGU).
- Penerbitan sertifikat HGU.

Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah Tanah Negara. Jika yang akan diberikan HGU itu adalah Tanah negara yang merupakan *kawasan hutan*, maka pemberian HGU dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan *dikeluarkan dari statusnya* sebagai kawasan hutan. Jika tanah yang akan diberikan dengan HGU terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti rugi yang dibebankan pada pemegang HGU.

1. Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai permohonan HGU adalah sebagai berikut:

1. Permohonan HGU perorangan dan badan hukum yang tidak dalam rangka penanaman modal berlaku ketentuan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
2. Permohonan pemberian, perpanjangan, dan pembaruan HGU dalam rangka penanaman modal berlaku ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan Dalam Kegiatan Penanaman Modal. Peraturan tersebut diterbitkan dalam rangka menarik minat investasi dan sebagai tindak lanjut



Peraturan Presiden No. 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Syarat-syarat permohonan HGU baik melalui penanaman modal atau tidak melalui penanaman modal dapat dilihat pada tabel-tabel berikut.

TABEL 7 Syarat Permohonan Hak Guna Usaha untuk Perorangan

Persyaratan	Waktu
<ol style="list-style-type: none"> 1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup. 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan. 3. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak. 5. Proposal rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah. 6. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). 	- 38 (tiga puluh delapan) hari.

TABEL 8 Syarat Permohonan Hak Guna Usaha untuk Badan Hukum

Persyaratan	Waktu
<ol style="list-style-type: none"> 1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup. 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan. 3. Fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 4. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian, Pengesahan Badan Hukum dan bukti pengumuman dalam Lembaran Negara yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 5. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah. 6. Bukti perolehan tanah/Alas Hak dari pemilik/penggarap tanah atau pemegang aset tanah/SK pelepasan kawasan hutan. 7. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah jangka pendek dan jangka panjang. 8. Izin usaha dari instansi teknis. 9. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). 	<ul style="list-style-type: none"> - 38 (tiga puluh delapan) hari: untuk luasan tidak lebih dari 200 Ha. - 78 (tujuh puluh delapan) hari: untuk luasan lebih dari 200 Ha s.d. 1.000 Ha. - 93 (sembilan puluh tiga) hari: untuk luasan lebih dari 1.000 Ha s.d. 3.000 Ha. - 108 (seratus delapan) hari: untuk luasan lebih dari 3.000 Ha s.d. 6.000 Ha. - 123 (seratus dua puluh tiga) hari: untuk luasan lebih dari 6.000 Ha s.d. 9.000 Ha. - 138 (seratus tiga puluh delapan) hari: untuk luasan lebih dari 9.000 Ha.

Permohonan Hak Guna Usaha atas tanah negara diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setempat, yang memuat:

1) Keterangan mengenai pemohon:

- Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya,
- Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta pendirian, pengesahan dari pejabat yang berwenang dan tanda daftar perusahaan.

2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu:

- Dasar penguasaan, izin lokasi (apabila pemohon badan hukum) SK Pelepasan Kawasan Hutan dari Menhut (apabila tanah berasal dari kawasan hutan), akta pelepasan bekas tanah milik adat, dan surat bukti perolehan tanah lainnya.
- Peta Bidang Tanah/surat ukur yang memuat letak, batas-batas, luas, tanggal, nomor, dan NIB.
- Peruntukan (pertanian/perkebunan, perikanan atau peternakan).

Harus menjadi perhatian bahwa tanah yang dimohon harus *clear and clean*, yaitu bebas dari sengketa konflik termasuk harus benar-benar mendapat persetujuan dari masyarakat setempat. Untuk penggunaan tanah yang harus diinklav adalah:

- Pemukiman dan pekarangan penduduk.
- Pabrik, emplasemen, perumahan karyawan yang akan dimohon HGB.
- Fasilitas umum seperti sekolah, puskesmas, dan sebagainya.
- Perkantoran milik pemerintah.
- Areal konservasi seperti mata air, danau, rawa, sempadan sungai dan pantai, dan sebagainya sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
- Tanah-tanah yang dianggap sakral dan penting.
- Peruntukan lainnya yang merupakan kesepakatan dengan penduduk setempat.

3) Lain-lain:

- Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon.
- Data Yuridis perizinan;
 - Izin lokasi/surat izin penunjukan penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, letak lokasi dan luas

- izin lokasi lengkap dengan lampiran peta.
- Izin usaha perkebunan.
- Persetujuan penanaman modal dalam negeri (PMDN) atau penanaman modal asing (PMA).
- Lain-lain
 - Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang yang berisikan tahapan pengusahaan tanah untuk keseluruhan tanah yang sudah diperoleh. Termasuk dalam rencana ini adalah pembangunan kebun plasma.
 - Surat pernyataan tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon berisi mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - Keterangan kepala desa/lurah mengenai tanah yang dimohon tidak dalam sengketa/masalah dengan pihak lain.

Catatan:

- Mengenai jangka waktu adalah tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan sebaliknya.
- Biaya sesuai ketentuan PP No. 128 Tahun 2015.

TABEL 9 Syarat Permohonan Pemberian Hak Guna Usaha dalam Rangka Penanaman Modal

Persyaratan	Waktu
<ul style="list-style-type: none"> - Permohonan. - Syarat pelayanan pada Pengukuran Bidang Tanah. - Bukti perolehan tanah/alas hak. - Peta bidang tanah. - Rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah. - Izin dari dinas teknis terkait. - Persetujuan penanaman modal bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal dari instansi teknis. - Keterangan status kawasan dari instansi yang membidangi kehutanan provinsi. - Keterangan bebas garapan dan tidak sengketa dari lurah/kepala desa. - Perjanjian kerja sama kemitraan dengan masyarakat sekitar yang diketahui oleh bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk dan melampirkan daftar peserta plasma yang diketahui pejabat yang berwenang (apabila di sekitar lokasi yang dimohon terdapat masyarakat). 	<ul style="list-style-type: none"> - Luasan s/d 200 Ha paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 200 ha s/d 1.000 Ha paling lama 50 (lima puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 1.000 Ha s/d 3.000 Ha paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 3.000 Ha s/d 6.000 Ha paling lama 80 (delapan puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 6.000 Ha paling lama 90 (sembilan puluh) hari kerja.

lanjutan ...

<ul style="list-style-type: none"> - Peta yang menggambarkan luas dan areal lokasi kemitraan (plasma) yang difasilitasi pembangunannya. - Surat pernyataan direksi perusahaan mengenai kesanggupan melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan (<i>Corporate Social Responsibility</i>). - Surat pernyataan direksi perusahaan mengenai kesanggupan memfasilitasi pembangunan areal kemitraan (plasma) dalam bentuk akta yang dibuat oleh pejabat umum apabila di sekitar lokasi yang dimohon tidak terdapat masyarakat. - Dokumen yang menjadi persyaratan yang dalam bentuk fotokopi, dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. 	
---	--

TABEL 10 Syarat Permohonan Perpanjangan Hak Guna Usaha dalam Rangka Penanaman Modal²²

Persyaratan	Waktu
<ul style="list-style-type: none"> - Permohonan. - Identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan. - Surat kuasa apabila dikuasakan. - Akta pendirian beserta perubahan-perubahannya (apabila ada) dan pengesahan/persetujuannya dari pejabat yang berwenang. - Tanda daftar perusahaan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Luasan s/d 200 Ha paling lama 20 (dua puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 200 ha paling lama 50 (lima puluh) hari kerja.
<ul style="list-style-type: none"> - Sertifikat Hak Guna Usaha. - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. - Keterangan hasil penilaian usaha dari instansi teknis. - SPPT PBB tahun berjalan. - Peta bidang tanah hasil pengukuran ulang. - Persetujuan penanaman modal bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal dari instansi teknis. - Kesepakatan secara tertulis antara perusahaan dengan masyarakat sekitar mengenai bentuk tanggung jawab sosial dan lingkungan (<i>Corporate Social Responsibility</i>) yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan. - Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila sertifikat HGU yang akan diperpanjang dibebani Hak Tanggungan. - Dokumen yang menjadi persyaratan yang dalam bentuk fotokopi, dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. 	

²² Luas yang dapat diberikan sesuai fakta penguasaan dan pemanfaatan tanah yang ada termasuk apabila ada sengketa konflik.



TABEL 11 Syarat Permohonan Pembaharuan Hak Guna Usaha dalam Rangka Penanaman Modal²³

Persyaratan	Waktu
<ul style="list-style-type: none"> - Permohonan. - Identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan. - Surat kuasa apabila dikuasakan. - Akta pendirian beserta perubahan-perubahannya (apabila ada) dan pengesahan/persetujuannya dari pejabat yang berwenang. - Tanda daftar perusahaan. - Sertifikat Hak Guna Usaha. - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. - Keterangan hasil penilaian usaha dari instansi teknis. - SPPT PBB tahun berjalan. - Peta bidang tanah hasil pengukuran ulang. - Persetujuan penanaman modal bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal dari instansi teknis. - Kesepakatan secara tertulis antara perusahaan dengan masyarakat sekitar mengenai bentuk tanggung jawab sosial dan lingkungan (<i>Corporate Social Responsibility</i>) yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan. - Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila sertifikat HGU yang akan diperpanjangdibebani Hak Tanggungan. - Dokumen yang menjadi persyaratan yang dalam bentuk fotokopi, dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Luasan s/d 200 Ha paling lama 20 (dua puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 200 ha s/d 1000 Ha paling lama 40 (empat puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 1.000 Ha s/d 3.000 Ha paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. - Luasan lebih dari 3.000 Ha paling lama 70 (tujuh puluh) hari kerja.

2. Data Yuridis yang dimohon Hak Guna Usaha

Dalam rangka melengkapi permohonan Hak Guna Usaha dilampiri dengan data pendukung mengenai tanahnya, dapat berupa:

- a. Tanah hak (bersertifikat):
 - fotokopi sertifikat,
 - bukti perolehan atas tanah (jual beli/pelepasan hak/pembebasan tanah/pengadaan tanah, hibah, tukar-menukar, surat keterangan waris, akta pembagian harta bersama, lelang, wasiat, putusan pengadilan, dan lain-lain).
- b. Tanah Negara (belum pernah dilekati dengan sesuatu hak):
 - surat keterangan Kepala Desa/Lurah setempat yang isinya bukan tanah milik adat (yasan), tidak termasuk dalam buku C desa atau dalam peta kretek/peta rincikan desa dan dikuasai pemohon.

²³ Luas yang dapat diberikan sesuai fakta penguasaan dan pemanfaatan tanah yang ada termasuk apabila ada sengketa konflik.

- bukti perolehan tanah (hubungan hukum sebagai alas hak) dari hunian/garapan terdahulu.
- c. Tanah negara asal konversi hak barat berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979
- foto copy sertifikat/akta *verponding* bagi bekas pemegang hak yang secara fisik masih menguasai bidang tanah atau SKPT bagi bukan pemegang hak.
 - bukti perolehan/penyelesaian bangunan dari bekas pemegang hak (jika ada bangunan milik bekas pemegang hak).
 - apabila masih terdaftar dalam penguasaan pemerintah/okupasi TNI/POLRI, diperlukan surat keterangan dari daftar okupasi TNI/POLRI.
 - surat pernyataan pemohon yang disaksikan oleh dua orang di atas kertas bermeterai cukup dan dikuatkan oleh Kepala desa/lurah setempat, isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain menjadi tanggung jawab pemohon.
- d. Tanah Milik Adat/yasan/gogolan tetap/SK redistribusi
- fotokopi tanda bukti tanah milik adat: petok D/girik/kikitir/kanomeran/letter C desa/eteangan riwayat tanah dari kepala desa/lurah setempat.
 - SK redistribusi tanah yang telah dibayar lunas ganti ruginya dan surat keterangan riwayat perolehan tanah dari kepala desa/lurah setempat.
 - bukti perolehan/surat pernyataan pelepasan hak dari pemegang haki sebelumnya (hubungan hukum sebagai alas haknya) berupa akta autentik PPAT atau akta di bawah tangan.
- e. Tanah Gogol tidak tetap
- fotokopi tanda bukti tanah milik adat: petok D/girik/letter C desa.
 - keputusan desa/peraturan desa yang disetujui oleh Badan Perwakilan Desa (BPD) yang berisi tentang persetujuan tidak keberatan, luas tanah, letak, batas-batas dan besarnya ganti rugi yang disepakati.
 - akta pelepasan hak yang dibuat oleh dan di hadapan notaris/camat/Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- f. Tanah kas desa (TKD)
- untuk pemerintah kabupaten yang telah mempunyai perda tentang sumber pendapatan dan kekayaan desa yang mengatur mengenai pelepasan/tukar-menukar TKD, maka bagi desa yang

sudah membentuk BPD maupun belum mengacu pada perda tersebut.

- untuk pemerintah kabupaten yang belum mempunyai perda tentang sumber pendapatan dan kekayaan desa: desa yang belum membentuk BPD tata cara tukar-menukar/pelepasan TKD masih berlaku ketentuan lama, yaitu keputusan desa, pengesahan bupati dan izin gubernur. Desa yang sudah membentuk BPD dengan produk hukum berupa peraturan desa, maka diperlukan peraturan desa dan keputusan desa.
 - terhadap pelepasan berdasarkan ketentuan lama yang belum selesai, mengacu pada aturan peralihan perda kabupaten yang mengatur pelepasan/tukar-menukar TKD dimaksud.
 - penetapan besarnya ganti rugi berupa uang atau tanah pengganti.
 - akta/surat pelepasan tanah kas desa yang dibuat oleh dan di hadapan notaris/camat/Kepala kantor Pertanahan Setempat.
 - fotokopi sertifikat/petok D/girik/letter C desa.
 - fotokopi sertifikat tanah pengganti atas nama pemerintah desa yang bersangkutan (jika berasal dari tukar-menukar).
- g. Tanah Aset Pemerintah daerah (provinsi/kabupaten/kota)
- persetujuan dari DPRD.
 - keputusan kepala daerah tentang penghapusan aset barang milik daerah (tanah).
 - perjanjian antara pemerintah daerah dengan penerima aset.
 - berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh pemerintah daerah (provinsi/kabupaten/kota).
 - untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat.
 - bukti sertifikat pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar).
- h. Tanah Aset pemerintah pusat (departemen/LPND)
- persetujuan dari Menteri Keuangan/Presiden/DPR sesuai kewenangannya.
 - keputusan menteri/kepala LPND tentang penghapusan aset barang milik negara (tanah).
 - perjanjian antara pemerintah daerah dengan penerima aset.
 - perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.
 - bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar).

- i. Tanah aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
 - persetujuan Menteri BUMN.
 - berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh BUMN.
 - untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat.
 - sertifikat sepanjang sudah terdaftar.
 - bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar sepanjang terdapat dalam perjanjian).
- j. Tanah aset Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
 - persetujuan DPRD.
 - persetujuan gubernur/bupati/walikota.
 - berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh BUMD.
 - untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat.
 - bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar sepanjang terdapat dalam perjanjian).
- k. Tanah yang berasal dari Kawasan Hutan
 - SK Pelepasan Kawasan hutan dari Menteri Kehutanan.

3. Tata Cara Pemberian Hak Guna Usaha

- a. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2017, dinyatakan bahwa Permohonan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya, Apabila tanah yang dimohon terletak dalam lebih dari satu daerah Kabupaten/Kota, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- b. Sebelum memasukkan berkas permohonan telah dilakukan perolehan tanah dengan prosedur peraturan yang berlaku. Bukti-bukti perolehan tanah harus diverifikasi oleh pihak yang berwenang.
- c. Tanah yang telah diperoleh tersebut kemudian diukur secara kadastral. Dalam pengukuran tersebut harus diperhatikan daerah-daerah yang disepakati untuk diinklav, sempadan sungai/pantai dan kawasan-kawasan lindung atau yang disepakati tidak termasuk dalam areal HGU.
- d. Berkas permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah kemudian dilakukan:

- 1) pemeriksaan dan penelitian kelengkapan data yuridis dan fisik;
 - 2) pencatatan dalam formulir;
 - 3) pemberian tanda terima berkas permohonan
- e. Sidang Panitia B. Hasil sidang Panitia B menjadi dasar untuk disetujui, direvisi atau tidak disetujui terhadap permohonan HGU.
 - f. Pengiriman berkas permohonan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.
 - g. Berkas permohonan diperiksa dan setelah "clear and clean" baru dapat diterbitkan keputusan pemberian hak atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

4. Hak Pemegang Hak Guna Usaha

- a. Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan.
- b. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usahanya, dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

5. Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha.

- a. Membayar BPHTB;
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c. Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha (HGU) dengan baik dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU.
- e. Memelihara kesuburan, tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara sesudah HGU tersebut hapus;

- h. Menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i. Jika tanah HGU karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang HGU wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah terkurung itu.
- j. Menyediakan kebun plasma sesuai ketentuan yang berlaku dan membangun kebun plasma bersama-sama dengan kebun inti secara proporsional.
- k. Memenuhi kesepakatan-kesepakatan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat yang dibuat pada waktu sidang Panitia B
- l. Melakukan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social-Responsibility*) kepada masyarakat sekitar secara berkelanjutan.

Perubahan iklim dan cuaca yang ekstrem berpengaruh terhadap lahan perkebunan yang diusahakan pemegang HGU. Salah satu kewajiban pemegang HGU terkait dengan pengelolaan tanah yang dikuasainya adalah keharusan untuk mencegah terjadinya kebakaran lahan pertanian. Ancaman terhadap pemegang HGU yang lalai bahkan sengaja terjadinya kebakaran lahan disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 15 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelepasan atau Pembatalan Hak Guna Usaha Atau Hak Pakai pada Lahan yang Terbakar.

6. Peralihan Hak Guna Usaha

- a. Peralihan Hak Guna Usaha (HGU) terjadi karena: jual beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.
- b. Peralihan HGU sebagaimana dimaksud, harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- c. Peralihan HGU karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan modal dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- e. Peralihan HGU karena karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

7. Hapusnya Hak Guna Usaha

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya.
- b. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang, sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, 13, dan/atau 14 (PP 40/1996).
 - 2) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

Hapusnya HGU mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Apabila HGU hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas HGU tersebut kepada negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh menteri.

Apabila bangunan, tanaman dan benda-benda masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan pengusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden. Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dilaksanakan atas biaya bekas pemegang HGU.

Jika bekas pemegang HGU lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas HGU itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.

G. Pendaftaran Tanah Hak Pakai

Permohonan pembuatan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari negara diajukan oleh ke Kantor Pertanahan, pada dasarnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti penguasaan oleh panitia pemeriksaan tanah (Tim Peneliti Tanah), kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai dan selanjutnya dite-

bitkan sertifikat. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

1. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak pakai tersebut hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat hak pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- f. Membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai.

2. Hak Pemegang Hak Pakai

Pemegang hak pakai berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan hak pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, selama digunakan untuk keperluan tertentu. Terkait ketentuan kepemilikan rumah tinggal untuk orang asing berdasarkan PP No. 103 Tahun 2015 dan diperjelas oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016.

3. Syarat-syarat Permohonan Hak Pakai

Ketentuan permohonan Hak Pakai (HP) terdapat dalam:

1. Permohonan HP perorangan dan badan hukum yang tidak dalam rangka penanaman modal berlaku ketentuan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
2. Permohonan pemberian dan perpanjangan HP dalam rangka penanaman modal berlaku ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata



Ruang/Kepala BPN No. 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan Dalam Kegiatan Penanaman Modal.

Syarat-syarat permohonan Hak Pakai melalui penanaman modal sama dengan permohonan Hak Guna Bangunan melalui penanaman modal dan telah disebutkan terdahulu. Secara keseluruhan syarat-syarat permohonan Hak Pakai dapat dilihat pada tabel-tabel sebagai berikut:

TABEL 12 Permohonan Hak Pakai untuk Perorangan WNI

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	- Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m ² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha).
3. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 57 (lima puluh tujuh) hari untuk Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha.
4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	- Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m ² sd 150.000 m ² .
5. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah-tanah yang telah dimiliki.	- 97 (sembilan puluh tujuh) hari tanah non-pertanian untuk luasan lebih dari 150.000 m ² .
6. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti.	
7. SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	
8. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.	

TABEL 13 Permohonan Hak Pakai untuk Perorangan WNA

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m ² .
2. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, Surat Izin Tinggal Tetap/Kartu Izin Menetap (KIM) yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m ² sampai dengan 150.000 m ² .
3. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	- 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 150.000 m ² .
4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	
5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti.	
6. SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	
7. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.	

TABEL 14 Permohonan hak pakai untuk badan hukum Indonesia

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	<ul style="list-style-type: none"> - 38 (tiga puluh delapan) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha. Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha). - 57 (lima puluh tujuh) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha. - Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 150.000 m². - 97 (sembilan puluh tujuh) hari tanah non-pertanian untuk luasan lebih dari 150.000 m².
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
4. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
5. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.	
6. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	
7. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah.	
8. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	
9. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.	

TABEL 15 Permohonan Hak Pakai untuk Badan Hukum Asing

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	<ul style="list-style-type: none"> - 38 (tiga puluh delapan) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha. - Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha). - 57 (lima puluh tujuh) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha. - Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 150.000 m² - 97 (sembilan puluh tujuh) hari tanah non-pertanian untuk luasan lebih dari 150.000 m²
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, Surat Izin Tinggal Tetap/Kartu Izin Menetap (KIM) yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
4. Surat Keterangan Berkedudukan di Indonesia.	
5. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.	
6. Fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum dari Notaris dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
7. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	
8. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	
9. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.	

TABEL 16 Permohonan Hak Pakai untuk Instansi Pemerintah

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	- Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m ² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha).
3. Fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 57 (lima puluh tujuh) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha.
4. Penetapan Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.	- Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m ² s.d. 150.000 m ² .
5. Bukti perolehan tanah/Alas Hak/surat pernyataan dari pengelola aset.	- 97 (sembilan puluh tujuh) hari tanah non-pertanian untuk luasan lebih dari 150.000 m ² .
6. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
7. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.	

TABEL 17 Permohonan Hak Pakai untuk Pemerintah Asing

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m ² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha).
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	- 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m ² s/d 150.000 m ² .
3. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 97 (sembilan puluh tujuh) untuk luasan lebih dari 150.000 m ² .
4. Surat Rekomendasi dari Departemen Luar Negeri.	
5. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	
6. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
7. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.	

Permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan, yang memuat:

1) Keterangan mengenai pemohon:

- Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya, jika dikuasakan kepada pihak lain perlu dilengkapi dengan surat kuasa yang dilampiri fotokopi KTP/paspor penerima kuasa dan pemberi kuasa.
- Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta pendiri-

an, pengesahan dari pejabat yang berwenang dan tanda daftar perusahaan, jika dikuasakan kepada pihak lain perlu dilengkapi dengan surat kuasa yang dilampiri fotokopi KTP/Paspor penerima kuasa dan pemberi kuasa.

- Apabila instansi pemerintah/pemerintah daerah provinsi/kab./kota dan desa tidak memerlukan syarat-syarat subjek tersebut di atas, tetapi cukup dengan surat permohonan yang memuat nama instansi dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu:
- Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak/pembebasan tanah dan pelunasan tanah dan bangunan dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
 - Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Peta Bidang tanah/surat ukur sebutkan tanggal dan nomor serta NIB-nya).
 - Jenis tanah (pertanian/non-pertanian).
 - Rencana penggunaan tanah.
 - Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).
 - Jika pemohon Instansi Pemerintah dilengkapi surat pernyataan aset sebagaimana diuraikan dalam SE KPBN No. 500-1255 tanggal 4 Mei 1992.

Data Pendukung yang diperlukan dalam permohonan Hak Pakai adalah:

1) Mengenai Pemohon:

- Perorangan WNI: fotokopi identitas pemohon atau kuasanya (KTP, surat keterangan domisili, dan SIM).
- Perorangan WNA: Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, Surat Izin Tinggal Tetap/Kartu Izin Menetap (KIM) yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- Badan hukum: fotokopi akta pendirian badan hukum, pengesahan badan hukum dari pejabat yang berwenang dan tanda daftar perusahaan.
- Badan hukum asing: fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, Surat Izin Tinggal Tetap/Kartu Izin Menetap (KIM) yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, fotokopi akte Pendi-

rian Badan Hukum dari Notaris dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

- Instansi Pemerintah/pemerintah daerah provinsi/kabupaten/Kota dan desa tidak memerlukan syarat-syarat subjek tersebut di atas, tetapi cukup dengan surat permohonan yang memuat nama instansi dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
 - Apabila instansi pemerintah asing: Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup, Surat Kuasa apabila dikuasakan, fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, surat rekomendasi dari Kementerian Luar Negeri RI.
- 2) Keterangan mengenai tanahnya:
- perizinan; izin lokasi/penetapan lokasi atau pelepasan HGU dari Kepala BPN apabila tanahnya berasal dari HGU.
 - data fisik: Surat Ukur/Peta bidang tanah/NIB.
 - data yuridis: *dalam penjelasan tersendiri pada angka 2.*
 - NJOP (SPPT PBB/bukti lunas PBB) tahun berjalan dan NPTTKUP tahun berjalan.
- 3) Lain-lain
- Surat pernyataan tidak sengketa yang dibuat oleh pemohon di atas kertas bermeterai cukup.
 - keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - Surat Pernyataan mengenai rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon (berisi penggunaan tanah saat ini dan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah apabila akan mengubah penggunaan dan pemanfaatan tanahnya).

Data Yuridis mengenai tanah yang dapat dimohon Hak Pakai. Dalam rangka melengkapi permohonan hak pakai dilampiri dengan data pendukung mengenai tanahnya, dapat berupa:

- 1) Tanah hak (bersertifikat): fotokopi sertifikat, bukti perolehan atas tanah (jual beli/pelepasan hak/pembebasan tanah/pengadaan tanah, hibah, tukar-menukar, surat keterangan waris, akta pembagian harta bersama, lelang, wasiat, putusan pengadilan, dan lain-lain.
- 2) Tanah Negara (belum pernah dilekati dengan sesuatu hak):
 - surat keterangan Kepala Desa/Lurah setempat yang isinya bukan tanah milik adat (yasan), tidak termasuk dalam buku C desa

atau dalam peta kretek/peta rincian desa (untuk Pulau Jawa dan daerah lain yang terdapat catatan yang lengkap tentang tanah adat/tanah yasan).

- riwayat tanah/bukti perolehan tanah (hubungan hukum sebagai alas hak) dari hunian/garapan terdahulu.
 - surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon yang disaksikan oleh 2 (dua) orang dia atas kertas bermeterai cukup, isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain menjadi tanggung jawab pemohon.
- 3) Tanah Negara asal konversi hak barat (Keppres Nomor 32 Tahun 1979)
- fotokopi sertifikat/akta verponding bagi bekas pemegang hak yang secara fisik masih menguasai bidang tanah atau SKPT bagi bukan pemegang hak.
 - bukti perolehan/penyelesaian bangunan dari bekas pemegang hak (jika ada bangunan milik bekas pemegang hak).
 - apabila masih terdaftar dalam penguasaan pemerintah/occupasi TNI/POLRI, diperlukan surat keterangan dari daftar okupasi TNI/POLRI.
 - surat pernyataan pemohon yang disaksikan oleh 2 (dua) orang di atas kertas bermeterai cukup dan dikuatkan oleh Kepala desa/lurah setempat, isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain menjadi tanggung jawab pemohon.
- 4) Tanah Milik Adat/yasan/gogolan tetap/SK redistribusi
- fotokopi tanda bukti tanah milik adat: petok D/girik/kikitir/kanomeran/letter C desa/keterangan riwayat tanah dari kepala desa/lurah setempat.
 - SK redistribusi tanah yang telah dibayar lunas ganti ruginya dan surat keterangan riwayat perolehan tanah dari kepala desa/lurah setempat.
 - bukti perolehan/surat pernyataan pelepasan hak dari pemegang haki sebelumnya (hubungan hukum sebagai alas haknya) berupa akta autentik PPAT atau akta di bawah tangan.
- 5) Tanah Gogol tidak tetap
- fotokopi tanda bukti tanah milik adat: petok D/girik/letter C desa
 - keputusan desa/peraturan desa yang disetujui oleh Badan Per-

wakilan Desa (BPD) yang berisi tentang persetujuan tidak keberatan, luas tanah, letak, batas-batas dan besarnya ganti rugi yang disepakati.

- akta pelepasan hak yang dibuat oleh dan di hadapan notaris/camat/Kepala Kantor Pertanahan setempat.

6) Tanah kas desa (TKD)

- untuk pemerintah kabupaten yang telah mempunyai perda tentang sumber pendapatan dan kekayaan desa yang mengatur mengenai pelepasan/tukar-menukar TKD, maka bagi desa yang sudah membentuk BPD maupun belum mengacu pada perda tersebut.
- untuk pemerintah kabupaten yang belum mempunyai perda tentang sumber pendapatan dan kekayaan desa: desa yang belum membentuk BPD tata cara tukar-menukar/pelepasan TKD masih berlaku ketentuan lama yaitu keputusan desa, pengesahan bupati dan izin gubernur.
- desa yang sudah membentuk BPD dengan produk hukum berupa peraturan desa, maka diperlukan peraturan desa dan keputusan desa.
- terhadap pelepasan berdasarkan ketentuan lama yang belum selesai, mengacu pada aturan peralihan perda kabupaten yang mengatur pelepasan/tukar-menukar TKD dimaksud.
- penetapan besarnya ganti rugi berupa uang atau tanah pengganti.
- akta/surat pelepasan tanah kas desa yang dibuat oleh dan di hadapan notaris/camat/Kepala Kantor Pertanahan Setempat.
- fotokopi sertifikat/petok D/girik/letter C desa.
- fotokopi sertifikat tanah pengganti atas nama pemerintah desa yang bersangkutan (jika berasal dari tukar-menukar).

7) Tanah Aset Pemerintah daerah (provinsi/kabupaten/kota)

- persetujuan dari DPRD.
- keputusan kepala daerah tentang penghapusan aset barang milik daerah (tanah).
- perjanjian antara pemerintah daerah dengan penerima aset.
- berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh pemerintah daerah (provinsi/kabupaten/kota).
- untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat.
- bukti sertifikat pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar).

- 8) Tanah Aset pemerintah pusat (departemen/LPND)
 - persetujuan dari Menteri Keuangan/Presiden/DPR sesuai kewenangannya.
 - keputusan menteri/kepala LPND tentang penghapusan aset barang milik negara (tanah).
 - perjanjian antara pemerintah daerah dengan penerima aset.
 - perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.
 - bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar).
- 9) Tanah aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
 - persetujuan Menteri BUMN.
 - berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh BUMN.
 - untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat.
 - sertifikat sepanjang sudah terdaftar.
 - bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar sepanjang terdapat dalam perjanjian).
- 10) Tanah aset Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
 - persetujuan DPRD.
 - persetujuan gubernur/bupati/walikota.
 - berita acara pelepasan aset dari daftar inventaris yang dibuat oleh BUMD.
 - untuk tanah yang sudah terdaftar, berita acara pelepasan hak yang dibuat di hadapan kakantah, notaris atau camat.
 - bukti sertifikat tanah pengganti (jika perolehan berdasarkan tukar-menukar sepanjang terdapat dalam perjanjian).
- 11) Tanah bekas Milik Asing Cina (BKMC): pelepasan aset BKMC dari Menteri Keuangan.

Catatan:

- Mengenai jangka waktu adalah tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan sebaliknya.
- Biaya sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah mengenai jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.

4. Tata Cara Pemberian Hak Pakai

- a. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, dinyatakan bahwa Permohonan Hak Pakai, diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- b. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:
 - Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan fisik;
 - Mencatat dalam formulir;
 - Memberi tanda terima berkas permohonan;

Tahapan tersebut di atas selesai sampai pada proses berkas permohonan tersebut siap untuk diterbitkan keputusan pemberian hak atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

H. Pendaftaran Tanah Hak Pengelolaan

Permohonan pembuatan sertifikat Hak Pengelolaan atas tanah yang berasal dari tanah negara diajukan oleh ke Kantor Pertanahan. Selanjutnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti penguasaan oleh Tim Peneliti Tanah, kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan dan diterbitkan sertifikat.

Syarat-syarat Permohonan Hak Pengelolaan

- a. Keterangan mengenai pemohon:
 - 1) Nama badan hukum.
 - 2) Tempat kedudukan.
 - 3) Akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 4) Pengesahan dari pejabat yang berwenang dan tanda daftar perusahaan.
- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu:
 - 1) Bukti pemilikan dan perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya.
 - 2) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
 - 3) Jenis tanah 9 pertanian/non-pertanian).
 - 4) Rencana penggunaan tanah.
 - 5) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

- c. lain-lain:
 - 1) Keterangan jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - 2) Keterangan lain yang dianggap perlu.
- d. Permohonan Hak Pengelolaan dilampiri dengan:
 - 1) Fotokopi identitas pemohon atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan.
 - 2) Rencana penguasaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
 - 3) Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
 - 4) Bukti pemilikan dan/atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya.
 - 5) Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi apabila diperlukan.
 - 6) Surat ukur apabila ada.
 - 7) Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.
- e. Permohonan Hak Pengelolaan diajukan kepada menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- f. Setelah berkas permohonan Hak Pengelolaan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:
 - 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
 - 2) Mencatat pada formulir isian.
 - 3) Memberi tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian
 - 4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut, dengan rincian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Tugas Kepala Kantor Pertanahan terhadap permohonan Hak Pengelolaan adalah:
 - 1) Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak pengelolaan, dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 2) Memerintahkan kasi SPP untuk mempersiapkan surat ukur dan



pengukuran, dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya.

- 3) Memerintahkan kasi HTPT untuk melakukan pemeriksaan permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering report*).
 - 4) Memerintahkan kepada tim peneliti tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.
 - 5) Memerintahkan kepada Panitia Pemeriksaan Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa oleh tim adi atas, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
 - 6) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
 - 7) Setelah permohonan telah memenuhi syarat. Kepala Kantor yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi disertai pendapat dan pertimbangannya.
- h. Tugas Kepala Kantor Wilayah terhadap permohonan Hak Pengelolaan Setelah menerima berkas permohonan dan disertai pendapat dan pertimbangan adalah:
- 1) Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang HTPT untuk: mencatat pada formulir isian dan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
 - 2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor dan memeriksa kelayakan permohonan hak Pengelolaan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
 - 3) Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan tersebut (setelah memenuhi syarat) kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya
- i. Menteri (dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional), setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertim-

bangunan, memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk: mencatat dalam formulir isian, dan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- j. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan kepala kantor wilayah, dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
- k. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

I. Pendaftaran Tanah Wakaf

Dasar hukum kegiatan wakaf adalah UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Definisi wakaf menurut undang-undang tersebut adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Waktu penyelesaian adalah 5 (lima) hari.

Unsur-unsur yang terdapat dalam perbuatan wakaf adalah sebagai berikut.

1. **Wakif.** Adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya. Dengan catatan bahwa calon wakif terlebih dahulu melakukan musyawarah dengan keluarga untuk meminta persetujuan guna mewakafkan sebagian tanah miliknya. Adapun syarat tanah yang diwakafkan adalah milik wakif, dapat berupa pekarangan, pertanian atau tanah yang sudah berdiri bangunan boleh berupa tanah dan bangunan, atau bila tanah negara sudah dikuasai oleh nazir/pengurus lembaga sosial-agama dan telah berdiri bangunan sosial-agama.
2. **Nazir.** Adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Nazir terdiri dari:
 - a. Nazir perorangan biasa disebut nazir desa/kelurahan atau Nazir yang ditunjuk (Minimal 3 orang maksimal 5 orang berdomisili KTP di kecamatan wilayah tempat objek wakaf). Ketentuan ten-



tang nazir perorangan terdapat dalam Pasal 4 PP 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf sebagai berikut:

- b. Nazir Organisasi, contoh Pengurus NU atau Pengurus Muhammadiyah di tingkat kecamatan atau kabupaten. Ketentuan tentang nazir organisasi terdapat dalam Pasal 7 PP 42 Tahun 2006.
 - c. Nazir Badan Hukum (memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan yang berlaku). Ketentuan tentang nazir organisasi terdapat dalam Pasal 11 PP. 42 Tahun 2006.
3. **Harta Benda Wakaf.** Adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh wakif. Harta benda wakaf terdiri dari benda tidak bergerak; dan benda bergerak. Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk:
- Dijadikan jaminan,
 - Disita,
 - D hibahkan,
 - Dijual,
 - Diwariskan,
 - Ditukar; atau
 - Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Harta benda wakaf berupa tanah yang dapat diwakafkan:

- a. Hak atas tanah yang sudah didaftar seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna usaha, Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan atau Hak Milik wajib mendapat izin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik. Apabila dimaksudkan untuk wakaf selamanya maka diperlukan pelepasan hak dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik.
 - b. Hak atas tanah yang belum terdaftar (Tanah Milik Adat yang dipunyai Wakif atau dari Tanah Negara yang dikuasai Wakif).
 - c. Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah.
 - d. Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah.
 - e. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak atas tanah yang diwakafkan secara sah bebas dari segala sitaan, perkara, sengketa dan tidak dijaminan.
4. **Pendaftaran Harta Benda Wakaf.** Pengaturan mengenai tata cara pendaftaran harta benda wakaf berupa tanah harus berdasarkan Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Ikrar Wakaf setelah memenuhi per-

syarat tertentu.

5. **Akta Ikrar Wakaf.** Adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazir untuk mewakafkan harta benda miliknya. Akta Ikrar Wakaf adalah bukti pernyataan kehendak Wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya guna dikelola Nazir sesuai dengan peruntukan harta benda wakaf yang dituangkan dalam bentuk akta.

Tata cara pembuatan Akta Ikrar Wakaf untuk tanah dilaksanakan sebagai berikut:

- a. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
 - b. PPAIW meneliti kelengkapan persyaratan administrasi perwakafan dan keadaan fisik benda wakaf.
 - c. Pelaksanaan ikrar wakaf dan pembuatan akta ikrar wakaf dianggap sah apabila dilakukan dalam Majelis Ikrar Wakaf.
 - d. Akta ikrar wakaf yang telah ditandatangani oleh wakif, nazir, dua orang saksi, dan/atau Mauquf alaih disahkan oleh PPAIW.
 - e. Salinan Akta Ikrar Wakaf disampaikan kepada: Wakif, Nazir, Mauquf alaih dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal benda wakaf berupa tanah
6. **Sertifikasi Tanah Wakaf.** Harta benda wakaf harus didaftarkan atas nama Nazir untuk kepentingan pihak yang dimaksud dalam akta ikrar wakaf sesuai dengan peruntukannya. Terdaftarinya harta benda wakaf atas nama Nazir tidak membuktikan kepemilikan Nazir atas harta benda wakaf. Penggantian Nazir tidak mengakibatkan peralihan harta benda wakaf yang bersangkutan.

1. Pendaftaran Tanah Wakaf dari Tanah Milik Adat

Pada dasarnya pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah milik adat menjadi Hak Milik menurut UUPA diproses melalui konversi, pengakuan maupun penegasan hak. Dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali, di bagian Wakaf dari Tanah Yang Belum Bersertifikat (Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak), tata cara yang diatur berupa persyaratan, biaya, dan waktu penyelesaian pendaftaran tanah wakaf, sebagai berikut:

1. Persyaratan.

Nazir atau orang yang ditunjuk mendaftarkan Tanah Wakaf ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pe-

mohon atau kuasanya di atas meterai cukup (Formulir permohonan memuat: Identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).

- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
 - c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 - d. Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat.
 - e. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar Wakaf.
 - f. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 - g. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.
2. Biaya.
- Biaya untuk penyelesaian permohonan konversi, penegasan, dan pengakuan hak terdiri dari tarif pendaftaran tanah pertama kali, tarif pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta tarif panitia pemeriksaan tanah (Panitia A) adalah Rp 0,-, sesuai ketentuan pada Pasal 22 PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
3. **Waktu penyelesaian:** 98 (sembilan puluh delapan) hari. Penyelesaian pekerjaan selama 98 hari melalui tahapan sebagai berikut:
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
 - Pengumuman, selama 60 (enam puluh) hari.
 - Pembukuan dan penerbitan sertifikat.

2. Pendaftaran Tanah Wakaf dari Tanah Negara (Pemberian Hak tanah Wakaf)

Pendaftaran tanah wakaf yang diproses haknya melalui proses pemberian hak diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali, di bagian Wakaf dari Tanah Negara (Pemberian Hak Tanah Wakaf). Tata cara yang diatur berupa persyaratan, biaya dan waktu penyelesaian pendaftaran tanah wakaf, sebagai berikut:

1. Persyaratan

Nazir atau orang yang di tunjuk mendaftarkan Tanah Wakaf ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pe-

- mohon atau kuasanya di atas meterai cukup (Formulir permohonan memuat: Identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
 - c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 - d. Bukti alas hak/garapan.
 - e. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar Wakaf.
 - f. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 - g. Pertimbangan teknis pertanahan.
 - h. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.
2. **Biaya**
Biaya untuk penyelesaian permohonan pemberian hak terdiri dari tarif pendaftaran tanah pertama kali, tarif pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta tarif panitia pemeriksaan tanah (Panitia A) adalah Rp 0,-, sesuai ketentuan pada Pasal 22 PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
3. **Waktu:** 57(lima puluh tujuh hari)
Penyelesaian pekerjaan selama 57 hari melalui tahapan sebagai berikut: Pengukuran dan pemetaan bidang tanah, Panitia A dan Pembukuan hak serta penerbitan sertifikat. Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantor ke Kanwil dan sebaliknya.

3. Pendaftaran Tanah Wakaf dari Tanah Bersertifikat

Pendaftaran tanah wakaf yang telah bersertifikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah di bagian Wakaf dari Tanah yang Sudah Bersertifikat. Tata cara yang diatur berupa persyaratan, biaya dan waktu penyelesaian pendaftaran tanah wakaf, sebagai berikut:

1. **Persyaratan**
Persyaratan Wakaf dari Tanah yang sudah bersertifikat, sebagai berikut:
 - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (Formulir permohonan



honan memuat: Identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).

- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar Wakaf.
- e. Sertifikat asli.
- f. Surat Pengesahan Nazir.
- g. Pernyataan tenggang waktu wakaf.
- h. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.
- i. Biaya untuk penyelesaian permohonan pendaftaran dari tanah bersertifikat berasal dari tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah dari Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Penggantian Nazir yang ditetapkan sebesar Rp.0,00 (nol rupiah).
- j. Waktu penyelesaian selama 5 (lima hari).

J. Pendaftaran Tanah P3MB/Prk.5

Tanah objek P3MB/Prk.5 adalah Semua benda tetap milik perseorangan warga-negara Belanda, yang tidak terkena oleh UU No. 86/1958 tentang "Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Belanda" (Lembaran Negara tahun 1958 No. 162) yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, sejak mulai berlakunya UU No. 3 Prp./1960 dikuasai oleh pemerintah.

1. Dasar Hukum

Pemberian Hak Atas Tanah milik perseorangan warga negara Belanda adalah:

1. UU No. 3 Prp./1960 tentang Penguasaan benda benda tetap milik perseorangan warga negara Belanda.
2. PP No. 223/1961 tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 Dan Pasal 5 Undang-Undang No. 3 Prp 1960 tentang Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda.

2. Persyaratan permohonan

Pokok-pokok dalam UU No. 3 Prp./1960 tentang Penguasaan benda tetap milik perseorangan warga negara Belanda, sebagai berikut:

- a. Semua rumah dan tanah bangunan kepunyaan Badan-badan Hukum yang Direksi/Pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada negara dan dikuasai oleh pemerintah Republik Indonesia.
- b. Rumah/Tanah, oleh Menteri Agraria dapat dijual kepada Mereka yang memenuhi syarat-syarat tertentu, sepanjang tidak akan digunakan sendiri oleh Pemerintah dengan ketentuan:
 - Penjualan rumah/tanah tersebut hanya akan dilakukan kepada Warga Negara Republik Indonesia.
 - Prioritas diberikan kepada penghuni rumah/tanah itu yang mempunyai surat-surat penghunian yang sah dari instansi yang berwenang, baik sebagai pegawai negeri ataupun bukan.
 - Apabila suatu rumah/tanah tersebut didiami oleh beberapa penghuni/keluarga, maka prioritas diberikan kepada penghuni sah yang terlama, sepanjang rumah/tanah itu tidak dapat/layak untuk dibagi-bagi.
- c. Untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan tersebut di atas Menteri Agraria dibantu oleh suatu Panitia yang terdiri atas:
 - Seorang pejabat Departemen Agraria sebagai Ketua merangkap anggota, dan
 - beberapa orang anggota di antaranya seorang pejabat Pamong Praja yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang bersangkutan, serta
 - Kepala Kantor Pendaftaran (dan Pengawasan Pendaftaran) Tanah setempat.

Persyaratan pendaftaran tanah bekas P3MB/Prk.5 adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.



4. Permohonan melalui Ketua P3MB/Prk.5.
5. Surat Keterangan Tanah.
6. Surat Izin Penghunian (SIP) dari Dinas Perumahan.
7. Keterangan dari Imigrasi tentang Kewarganegaraan Bekas Pemilik P3MB.
8. Keterangan dari Kantor Wilayah Ditjen Pajak (untuk Prk.5).
9. Dasar perolehan/penguasaan tanah.
10. Pengumuman sekali di dua Surat Kabar Harian yang beredar secara umum dengan masa tenggang 30 hari sejak hari pengumuman.
11. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
12. Pernyataan Kesanggupan membayar Nilai Taksiran atas tanah dan bangunan.
13. Surat Pernyataan belum pernah memperoleh tanah/rumah dari pemerintah.

Waktu yang dibutuhkan untuk penyelesaian adalah 145 (seratus empat puluh lima) hari.

Catatan:

- Jangka waktu di luar jangka waktu pemeriksaan Panitia P3MB/PRK.5 dan Risalah Penaksiran Harga Tanah dan/atau Rumah serta tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan sebaliknya.
- Biaya sesuai ketentuan pada PP No. 128/ 2015.

K. Pendaftaran Tanah Hak Milik Satuan Rumah Susun

Pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun).

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Contoh: fondasi, kolam, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah



susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Contoh: ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, parkir.

Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Meskipun sarusun memiliki fungsi yang sama dengan rumah horizontal namun dalam pendaftaran haknya dibedakan. Untuk itu jenis sertifikat yang diberikan adalah Sertifikat Hak Milik Sarusun (Satuan Rumah Susun) yang selanjutnya disebut SHM sarusun. Pengertian SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB). Nilai perbandingan proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

BAB 8

Peralihan Hak

A. Pemahaman Dasar Peralihan Hak

Pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jenis-jenis peralihan hak yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah adalah:

1. Jual beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
2. Tukar-menukar, yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai gantinya suatu barang lain.
3. Hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
4. Pemasukan dalam perusahaan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu Perseroan

Teratas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud.

5. Pembagian hak bersama, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian di antara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama.
6. Warisan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum, yaitu matinya seorang pewaris.

Jenis-jenis persyaratan yang terkait dengan peralihan hak adalah sebagai berikut:

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang dapat disingkat STB, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
4. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, yang dapat disingkat SKBKB, adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
5. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, yang dapat disingkat SKBKBT, ada surat keputusan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
6. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang dapat disingkat SSB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Negara atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
7. Dewasa menurut KUH Perdata: Pasal 330: Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya. Dewasa menurut UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, pada Pasal 47: Anak yang dimaksud dalam UU Perkawinan adalah yang belum mencapai 18 tahun.



B. Peralihan Hak Karena Jual Beli

Jual beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut Pasal 1458 KUH Perdata adalah jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

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

Menurut hukum adat tentang jual beli tanah, syarat sahnya jual beli harus dilakukan secara "terang" dan "tunai atau kontan," yaitu:

- terang artinya bahwa jual beli tersebut harus dilakukan di depan ketua masyarakat adat yang bersangkutan ataupun di depan saksi-saksi.
- tunai atau kontan berarti pembeli harus membayar penuh harga yang telah disepakati bersama.

Persyaratan pendaftaran peralihan Hak Peralihan karena jual beli:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat asli.
- f. Akta Jual Beli dari PPAT.
- g. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya.
- h. Izin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang. Contoh izin pemindahan dari peralihan hak atas tanah per-

- tanian, tanah-tanah kegiatan redistribusi tanah (objek *land reform*), reforma agraria, tanah-tanah transmigrasi, dan lain-lain.
- i. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). Besarnya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - j. Pajak BPHTB = 5% x (NPOP-NPOPTKP).
 - k. Biaya adalah sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
 - l. Waktu penyelesaian: 5 (lima) hari.

Keterangan:

- NPOP: Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP-nya adalah nilai tertinggi antara harga transaksi dengan harga NJOP PBB tahun berjalan)
- NPOPTKP: Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
- Besarnya NPOPTKP secara nasional adalah Rp 60.000.000,-. Tiap-tiap daerah dapat menetapkan besarnya NPOPTKP dengan maksimum Rp 60.000.000,-.

C. Peralihan Hak Karena Hibah

Hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Menurut Pasal 666 KUH Perdata bahwa: "Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup."

Beberapa hal yang terkait dengan definisi hibah:

- "dengan cuma-cuma".
- "di waktu hidupnya si penghibah" untuk membedakan pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu testamen (surat wasiat). Pemberian dalam suatu testament atau surat wasiat baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku setelah si pemberi meninggal dunia dan sewaktu-waktu selama si pemberi masih hidup, dapat diubah atau ditarik kembali olehnya.
- "menyerahkan" artinya bahwa dengan penghibahan saja belum memindahkan hak milik karena penghibahan ini tidak berbeda dengan



jual beli yang merupakan perjanjian obligatoir sehingga untuk memindahkan barang atau objek penghibahan tersebut harus dilakukan "*yuridische levering*" (penyerahan yuridis).

- "sesuatu barang" artinya bahwa penghibahan hanya dapat dilakukan mengenai barang-barang yang sudah ada. Terhadap penghibahan atas barang yang baru akan ada di kemudian hari adalah tidak sah atau batal. Apabila yang dihibahkan adalah barang yang sudah ada bersama-sama barang yang baru akan ada, maka penghibahan barang yang sudah ada adalah sah sementara terhadap barang yang baru akan ada di kemudian hari adalah tidak sah.

Pada peristiwa penghibahan, si penghibah dilarang memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu barang yang termasuk dalam penghibahan. Janji yang diperbolehkan dalam hibah antara lain:

- 1) Janji bahwa si penghibah diperbolehkan tetap memiliki kenikmatan atas hasil dari barang yang dihibahkan.
- 2) Janji bahwa si penghibah akan memakai sejumlah uang dari harta benda yang dihibahkan.
- 3) Janji bahwa si penghibah tetap berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan baik dalam hal si penerima hibah sendiri atau si penerima hibah beserta keturunan-keturunannya meninggal lebih dahulu daripada si penghibah, sepanjang semata-mata untuk kepentingan si penghibah. Apabila hal ini dilakukan untuk kepentingan pihak lain, maka hal tersebut menjadi batal.

Penghibahan antara suami istri selama dalam perkawinan tidak diperbolehkan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1678 KUH Perdata. Normalnya yang dianut KUH Perdata adalah kawin dalam percampuran kekayaan, artinya kekayaan kedua belah pihak dicampur menjadi satu, baik kekayaan yang dibawa ke dalam perkawinan maupun kekayaan yang diperoleh masing-masing selama perkawinan.

Meskipun penghibahan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, terdapat tiga hal dalam Pasal 1688 KUH Perdata yang memungkinkan penghibahan tersebut ditarik kembali, yaitu:

- Karena tidak dipenuhinya syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
- Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain (misalnya penistaan) terhadap si penghibah.



- Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Penarikan kembali dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada si penerima hibah disertai penuntutan kembali atas barang-barang yang telah dihibahkan. Apabila hal tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka penuntutan kembali atas barang-barang tersebut diajukan kepada Pengadilan yang berwenang.

Persyaratan pendaftaran peralihan hak karena hibah adalah sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Sertifikat asli.
- e. Akta Hibah dari PPAT.
- f. Izin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang. Contoh izin pemindahan dari peralihan hak atas tanah-tanah kegiatan redistribusi tanah (objek *land reform*), reforma agraria, tanah-tanah transmigrasi dan lain-lain.
- g. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- h. Penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta rupiah.
- i. Biaya adalah sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- j. Waktu penyelesaian: 5 (lima) hari.

D. Peralihan Hak Karena Tukar-Menukar

Tukar-menukar, yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk

saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.

Kutipan BAB VI Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga tentang Perikatan adalah sebagai berikut:

- Pada Pasal 1541: Tukar-menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain.
- Pada Pasal 1542: Segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula jadi pokok persetujuan tukar-menukar.
- Pada Pasal 1543: Jika pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian ia membuktikan kepada pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka ia tidak dapat dipaksa untuk menyerahkan barang yang telah ia janjikan dari pihaknya sendiri melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya.
- Pada Pasal 1544: Barangsiapa karena suatu tuntutan hak melalui hukum terpaksa melepaskan barang yang diterimanya dalam suatu tukar-menukar, dapat memilih akan menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga dari pihak lawannya atau akan menuntut pengembalian barang yang telah ia berikan.
- Pada Pasal 1545: Jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar.
- Pada Pasal 1546: Untuk lain-lainnya, aturan-aturan tentang persetujuan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar-menukar.

Persyaratan pendaftaran peralihan hak karena tukar-menukar adalah sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.

- e. Sertifikat asli.
- f. Akta Tukar-menukar dari PPAT.
- g. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- h. Penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta rupiah.
- i. Izin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang.
- j. Biaya adalah sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- k. Waktu penyelesaian: 5 (lima) hari.

E. Peralihan Hak Karena Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian di antara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama.

Persyaratan pendaftaran peralihan hak karena pembagian hak bersama adalah sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, Luas, Letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat asli.
- f. Akta Pembagian Hak Bersama dari PPAT.
- g. Biaya adalah sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- h. Waktu penyelesaian: 5 (lima) hari.



F. Peralihan Hak Karena Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Secara umum lelang terdiri atas:

- a. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Persyaratan pendaftaran peralihan hak karena lelang adalah sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat asli.
- f. Risalah Lelang. Catatan: Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan.
- g. Penyerahan Bukti Pelunasan Lelang.
- h. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
- i. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap

(*Inkracht*).

- j. Biaya adalah sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- k. Waktu penyelesaian: 5 (lima) hari.

G. Peralihan Hak Karena Pemasukan ke Dalam Perusahaan (*Inbreng*)

Pengertian pemasukan dalam perusahaan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu Perseroan Terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud.

Menurut Pasal 34 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UU PT”), para pendiri/calon pemegang saham PT menyetorkan modalnya dalam bentuk: uang tunai, aset, maupun *good will* (kecakapan/nama baik). “*Inbreng*”: Bila pemegang saham menyetorkan modal dalam bentuk aset pribadinya ke dalam harta kekayaan PT, yang diperhitungkan dengan sejumlah saham.

Persyaratan Pendaftaran Hak karena pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) pada Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat asli.
- f. Akta Pemasukan ke dalam perusahaan dari PPAT.
- g. Surat Pengantar dari PPAT.
- h. Izin Pemindahan Hak, jika:
 - Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang.

- Pemindehan hak pakai atas tanah negara.
- i. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah.
- j. Biaya adalah sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Waktu penyelesaian: 5 (lima) hari

H. Peralihan Hak Karena Merger

Merger adalah proses difusi atau penggabungan dua perseroan dengan salah satu di antaranya tetap berdiri dengan nama perseroannya sementara yang lain lenyap dengan segala nama dan kekayaannya dimasukkan dalam perseroan yang tetap berdiri tersebut. Merger terbagi menjadi tiga, yaitu:

- 1) Merger horizontal, adalah merger yang dilakukan oleh usaha sejenis (usahanya sama), misalnya merger antara dua perusahaan roti, perusahaan sepatu.
- 2) Merger vertikal, adalah merger yang terjadi antara perusahaan-perusahaan yang saling berhubungan, misalnya dalam alur produksi yang berurutan. Contohnya: perusahaan pemintalan benang merger dengan perusahaan kain, perusahaan ban merger dengan perusahaan mobil.
- 3) Konglomerat ialah merger antara berbagai perusahaan yang menghasilkan berbagai produk yang berbeda-beda dan tidak ada kaitannya, misalnya perusahaan sepatu merger dengan perusahaan elektronik atau perusahaan mobil merger dengan perusahaan makanan. Tujuan utama konglomerat ialah untuk mencapai pertumbuhan badan usaha dengan cepat dan mendapatkan hasil yang lebih baik. Caranya ialah dengan saling bertukar saham antara kedua perusahaan yang disatukan.

Persyaratan yang harus ditempuh untuk pendaftaran hak tanah hasil merger perusahaan/badan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.



- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat asli.
- f. Surat Pengantar dari PPAT:
 - Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa penggabungan/peleburan tersebut tidak dalam status likuidasi.
 - Izin pemindahan hak, jika diperlukan.
 - Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah.
- g. Biaya adalah sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Waktu penyelesaian: 5 (lima) hari

I. Peralihan Hak Karena Warisan

Warisan adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum, yaitu matinya seorang pewaris. Pengertian lain adalah pemberian secara suka rela, yang dilaksanakan setelah pemberinya meninggal dunia.

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia Online*, yang dimaksud dengan wasiat:

- Wasiat: pesan terakhir yang disampaikan oleh orang yang akan meninggal (biasanya berkenaan dengan harta kekayaan dan sebagainya).
- Wasiat di bawah tangan wasiat yang dibuat sendiri, tidak di muka notaris, kepada seorang ahli waris untuk menerima sebagian atau seluruh warisan.
- Wasiat hukum; wasiat yang dibuat di muka notaris dan diumumkan setelah si pembuat meninggal dunia; wasiat rahasia: wasiat yang ditaruh di sampul tertutup dan disimpan oleh notaris (dikuatkan di bentuk akta dengan disaksikan oleh empat orang).

Hal-hal mengenai pewarisan/wasiat berdasarkan beberapa sumber hukum adalah sebagai berikut:

- a. Dalam hukum waris Islam, pada prinsipnya pembagian terhadap anak laki-laki lebih besar dari anak perempuan. Hal ini berdasarkan ketentuan dalam Pasal 176 KHI yang menyatakan sebagai berikut:

“Anak perempuan bila hanya seorang ia mendapat separuh bagian, bila dua orang atau lebih mereka bersama-sama mendapat dua per-tiga bagian, dan apabila anak perempuan bersama-sama dengan anak laki-laki, maka bagian anak laki-laki adalah dua berbanding satu dengan anak perempuan

- b. Dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*) atau kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang termasuk ahli waris adalah:
- Golongan pertama, yaitu keluarga dalam garis lurus ke bawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta suami atau istri yang ditinggalkan.
 - Golongan kedua, keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan, serta keturunan mereka.
 - Golongan ketiga, meliputi kakek, nenek dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris.
 - Golongan ke empat, meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam.

Persyaratan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari warisan adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (dengan keterangan bahwa formulir permohonan memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Sertifikat asli.
5. Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan.
6. Akte Wasiat Notariel. Berdasarkan PMNA/Kepala BPN No.3/1997 (penjelasan Pasal 111 s/d 112) masih berlaku sesuai dengan golongan penduduk sebagai berikut:
 - WNI penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
 - WNI Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak me-waris dan notaris.
 - WNI keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

7. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
8. Biaya adalah sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Waktu penyelesaian: 5 (lima) hari.

J. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Salah satu unsur penting di dalam sistem administrasi pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan akta terkait dengan peralihan hak pada PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah hanya disebut sebagai Pejabat. Istilah PPAT disebutkan di dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang memiliki peran membuat akta untuk peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Akta yang dibuat PPAT tersebut merupakan persyaratan agar tanah dapat didaftar.

Peraturan terkait dengan ke-PPAT-an adalah UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menegaskan peran PPAT, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Aturan khusus tentang PPAT adalah PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kategori PPAT menurut peraturan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara: pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus: pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membu-

at akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Jenis dokumen penting terkait dengan PPAT adalah sebagai berikut:

1. Akta PPAT: akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Protokol PPAT: kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda, dan surat-surat lainnya.
3. Warkah: dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.

Tugas Pokok PPAT adalah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. PPAT melakukan perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah sebagai berikut:

- a. Jual Beli-Akta Jual Beli.
- b. Tukar-menukar-Akta Tukar-menukar.
- c. Hibah-Akta Hibah.
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan-Akta Pemasukan ke dalam perusahaan.
- e. Pembagian hak bersama-Akta Pembagian hak bersama.
- f. Pemberian HGB/HP atas tanah HM-Akta Pemberian HGB/HP atas tanah HM.
- g. Pemberian hak tanggungan-Akta Pemberian hak tanggungan.
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan-Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT adalah sebagai berikut:

1. PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik untuk semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.
2. PPAT sementara membuat akta tanah yang merupakan akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.
3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta tanah yang merupakan akta perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Hak yang dimiliki oleh PPAT adalah:

1. Cuti.
2. Memperoleh uang jasa (honorarium).
3. Memperoleh informasi dan peraturan.
4. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum berhenti sebagai PPAT.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh PPAT adalah:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan NKRI.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
3. Menyampaikan laporan bulanan
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - PPAT yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT lain di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - PPAT sementara yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - PPAT khusus yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. Membuka kantor setiap hari kecuali cuti dan hari libur resmi dengan jam kerja sama dengan jadwal kerja Kantor Pertanahan setempat.
6. Menyampaikan contoh tanda tangan, contoh paraf dan stempel jabatan kepada pihak-pihak yang berwenang.
7. Memasang papan nama dengan kriteria sebagai berikut:
 - Ukuran 100 x 40 cm atau 150 x 60 cm atau 200 x 50 cm.
 - Warna dasar dicat putih tulisan hitam.
 - Bentuk huruf kapital.

PPAT yang akan menjalankan tugasnya, harus memperhatikan hal-hal berikut:

1. Berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya.
2. Apabila PPAT merangkap sebagai notaris, maka kantor tempat kerja PPAT harus di satu tempat dengan tempat kerja notaris.
3. Uang jasa PPAT dan PPAT sementara termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh lebih dari 1 persen dari harga transaksi yang tercantum dalam akta. Pengecualian uang jasa untuk pasien yang sangat miskin.
4. Blangko PPAT ditetapkan dan dibuat oleh masing-masing PPAT.



Seseorang untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Warga negara Indonesia.
2. Usia sekurang-kurangnya 30 tahun.
3. Berkelakuan baik.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan pidana berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
8. Khusus pensiunan PNS dapat mengikuti program pendidikan khusus yang diselenggarakan oleh STPN dan telah menempuh ujian dan dinyatakan lulus.

Rangkap jabatan PPAT dengan jabatan lainnya diatur sebagai berikut:

1. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai notaris, konsultan atau penasihat hukum.
2. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi untuk:
 - Pengacara atau advokat PNS.
 - pegawai BUMN/BUMD.

Pemberhentian PPAT disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Meninggal dunia.
2. Telah mencapai usia 65 tahun.
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT.
4. Diberhentikan oleh Kepala BPN.

Ketentuan mengenai pengangkatan PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 10 Tahun 2017 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB 9

Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

A. Ganti Nama Sertifikat Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Rumah Susun

Permohonan ganti nama adalah apabila suatu subjek hak perorangan ataupun badan hukum akan mengganti nama yang tertera di sertifikat dengan nama baru. Pergantian tersebut bukan disebabkan peralihan hak melainkan karena sebab hukum lainnya seperti:

- Menambah dengan nama istri/suami.
- Mengganti nama sendiri berdasarkan putusan pengadilan.
- Mengganti nama suatu badan hukum hasil dari rapat pengurus.
- Dan sebagainya.

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam permohonan ganti nama adalah sebagai berikut:

- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
- Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. Isi dari formulir permohonan memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa serta pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.
- Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- Sertifikat asli.
- Untuk perorangan yang keperdataannya tunduk pada hukum perdata dibuktikan dengan penetapan pengadilan atau yang tunduk

pada hukum adat dibuktikan dengan surat pernyataan perubahan nama dari yang bersangkutan diketahui kepala desa/lurah dan camat setempat.

- Untuk instansi dibuktikan dengan keputusan pejabat yang berwenang tentang perubahan nama instansi atau untuk Badan Hukum dibuktikan dengan akta notaris yang memuat perubahan nama dengan pengesahan dari pejabat yang berwenang.
- Waktu penyelesaian selama tujuh hari.

B. Perpanjangan Jangka Waktu

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah hanya berlaku untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang digunakan oleh pihak swasta. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah atas permohonan sebelum haknya berakhir. Ketentuan mengenai perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dapat dilihat pada Tabel di bawah ini.

TABEL 19 Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu

Persyaratan	Waktu
<ol style="list-style-type: none"> 1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (Formulir permohonan memuat: Identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, Pernyataan tanah tidak sengketa, Pernyataan tanah dikuasai secara fisik). 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan. 3. Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK)/Kartu Izin Menetap serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 5. Sertifikat asli. 6. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti pembayaran uang Pemasukan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hak Guna Usaha: <ul style="list-style-type: none"> - 30 (tiga puluh) hari untuk luas tanah tidak lebih dari 200 Ha. - 70 (tujuh puluh) hari untuk luas tanah lebih dari 200 Ha. 2. Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: <ul style="list-style-type: none"> - 30 (tiga puluh) hari untuk luas tanah tidak lebih dari 2.000 m². - 49 (empat puluh sembilan) hari untuk luas tanah lebih dari 2.000 m² s.d. 150.000 m². - 89 (delapan puluh sembilan) hari untuk luas tanah lebih dari 150.000 m².

Catatan:

- Jangka waktu tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK.

- Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya.
- Untuk dapat dilayani permohonan perpanjangan perhatikan, sebelum haknya berakhir.

C. Perpanjangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Jangka waktu perpanjangan Hak Milik Satuan Rumah Susun meliputi jangka waktu Perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagai tanah bersama dan Pencatatan Perpanjangan pada buku tanah dan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

TABEL 20 Permohonan Perpanjangan Hak Milik Sarusun

Persyaratan	Waktu
<ol style="list-style-type: none"> 1. Formulir permohonan kolektif atas nama anggota PPRS (Persatuan Penghuni Rumah Susun) yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup. 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan. 3. Fotokopi identitas para pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 4. Sertifikat asli HGB (ada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan). 5. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perpanjangan Hak Guna Bangunan: <ul style="list-style-type: none"> - 30 (tiga puluh) hari untuk luas tanah tidak lebih dari 2.000 m². - 49 (empat puluh sembilan) hari untuk luas tanah lebih dari 2.000 m² s.d. 150.000 m². - 89 (delapan puluh sembilan) hari untuk luas tanah lebih dari 150.000 m². 2. Pencatatan Perpanjangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: <ul style="list-style-type: none"> - 20 (dua puluh) hari untuk jumlah tidak lebih dari 200 unit. - 40 (empat puluh) hari untuk jumlah 201 unit s.d 500 unit. - 90 (sembilan puluh) hari untuk jumlah lebih dari 500 unit.

Catatan:

- Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya.

D. Pembaruan Hak

Pembaruan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang Hak Atas Tanah atas permohonan sesudah jangka waktu hak tersebut berakhir.



TABEL 21 Permohonan Pembaruan Hak Guna Bangunan Perorangan

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	<ul style="list-style-type: none"> - 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luas tanah tidak lebih dari 2.000 m². - 57 (empat puluh sembilan) hari untuk luas tanah lebih dari 2.000 m² s.d. 150.000 m². - 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luas tanah lebih dari 150.000 m².
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas para pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	
5. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah tanah yang telah dimiliki.	
6. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	

TABEL 22 Permohonan Pembaruan Hak Guna Bangunan Badan Hukum

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	<ul style="list-style-type: none"> - 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luas tanah tidak lebih dari 2.000 m². - 57 (empat puluh sembilan) hari untuk luas tanah lebih dari 2.000 m² s.d. 150.000 m². - 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luas tanah lebih dari 150.000 m².
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas para pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
4. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
5. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.	
6. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah.	
7. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	

TABEL 23 Permohonan Pembaruan Hak Guna Usaha Perorangan

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	38 (tiga puluh delapan) hari.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas para pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	
4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	
5. Proposal rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah.	
6. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	

TABEL 24 Permohonan Pembaruan Hak Guna Bangunan Badan Hukum

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari, untuk luasan tidak lebih dari 200 Ha.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	- 78 (tujuh puluh delapan) hari: untuk luasan lebih dari 200 Ha s.d. 1.000 Ha.
3. Fotokopi identitas para pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 93 (sembilan puluh tiga) hari: untuk luasan lebih dari 1.000 Ha s.d. 3.000 Ha.
4. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian, Pengesahan Badan Hukum dan bukti pengumuman dalam Lembaran Negara yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 108 (seratus delapan) hari: untuk luasan lebih dari 3.000 Ha s.d. 6.000 Ha.
5. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.	- 123 (seratus dua puluh tiga) hari: untuk luasan lebih dari 6.000 Ha s.d. 9.000 Ha.
6. Bukti perolehan tanah/Alas Hak dari pemilik/penggarap tanah atau pemegang aset tanah/sk pelepasan kawasan hutan.	- 138 (seratus tiga puluh delapan) hari: untuk luasan lebih dari 9.000 Ha.
7. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah Jangka Pendek dan Jangka Panjang.	
8. Izin usaha dari instansi teknis.	
9. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	

TABEL 25 Permohonan Pembaruan Hak Pakai Perorangan WNI

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	• 38 (tiga puluh delapan) hari untuk: <ul style="list-style-type: none"> - Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha. - Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000. m² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha).
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas para pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	• 57 (empat puluh sembilan) hari untuk: <ul style="list-style-type: none"> - Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha. - Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 150.000 m².
4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak,	
5. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah-tanah yang telah dimiliki.	
6. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	• 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 150.000 m ² .

TABEL 26 Permohonan Pembaruan Hak Pakai Perorangan WNA

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m ² .
2. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, Surat Izin Tinggal Tetap/Kartu Izin Menetap (KIM) yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 57 (empat puluh sembilan) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m ² s.d. 150.000 m ² .
3. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	- 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk tanah luasan lebih dari 150.000 m ² .
4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	
5. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	

TABEL 27 Permohonan Pembaruan Hak Pakai Badan Hukum Indonesia

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	• 38 (tiga puluh delapan) hari untuk:
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	- Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha.
3. Fotokopi identitas para pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m ² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha).
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	• 57 (empat puluh sembilan) hari untuk:
5. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.	- Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha.
6. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	- Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m ² s.d. 150.000 m ² .
7. Proposal/Rencana Perusahaan Tanah.	• 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 150.000 m ² .
8. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	

TABEL 28 Permohonan Pembaruan Hak Pakai Badan Hukum Asing

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	• 38 (tiga puluh delapan) hari untuk:
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	- Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha.

Lanjutan

<ol style="list-style-type: none"> 3. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, Surat Izin Tinggal Tetap/Kartu Izin Menetap (KIM) yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 4. Surat Keterangan Berkedudukan di Indonesia. 5. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah. 6. Fotokopi Akte Pendirian Badan Hukum dari Notaris dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 7. Bukti perolehan tanah/Alas Hak. 8. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah. 9. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). 	<ul style="list-style-type: none"> - Tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha). • 57 (empat puluh sembilan) hari untuk: <ul style="list-style-type: none"> - Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha. - Tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 150.000 m². • 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 150.000 m².
---	--

TABEL 29 Permohonan Pembaruan Hak Pakai Pemerintah Asing

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m ² .
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	
3. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.	- 57 (empat puluh sembilan) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m ² s.d. 150.000 m ² .
4. Surat Rekomendasi dari Departemen Luar Negeri.	- 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk tanah luasan lebih dari 150.000 m ² .
5. Bukti perolehan tanah/Alas Hak.	
6. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).	

E. Pemberian Hak di Atas Hak Pengelolaan

TABEL 30 Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di Atas Hak Pengelolaan

Persyaratan	Waktu
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.	38 (tiga puluh delapan) hari.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.	

<ol style="list-style-type: none"> 3. Fotokopi identitas para pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. 4. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 5. Akta Perjanjian penyerahan dan penggunaan tanah antara pemegang HPL dengan pihak ketiga yang dibuat di hadapan Notaris. 6. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB). 	
---	--

F. Perubahan Hak Atas Tanah

1. Peningkatan Hak (Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik)

Istilah peningkatan hak merupakan bahasa sehari-hari dalam masyarakat, tetapi dalam peraturan pertanahan disebut dengan istilah perubahan hak. Perubahan hak adalah Penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik.

Objek peningkatan hak dari HGB ke HM adalah:

1. Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Kriteria RS dan RSS disebutkan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana.

RS dan RSS yang akan ditingkatkan dari HGB menjadi HM adalah:

- a. Harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih daripada Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
 - b. Luas tanah tidak lebih daripada 200 M², di daerah perkotaan dan tidak lebih daripada 400 M², untuk di luar perkotaan.
 - c. Di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.
2. Rumah tinggal penduduk. Kriteria rumah tinggal yang dapat ditingkatkan dari HGB atau HP menjadi HM berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian

Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal adalah:

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.
 - b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.
3. Rumah tinggal yang dibeli oleh PNS dari pemerintah. Dasar ketentuannya adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah. Kriteria tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah adalah:
- a. Tanah yang di atasnya berdiri rumah negara golongan III yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri
 - b. Tanah yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku, yang di atasnya berdiri rumah tinggal atau yang dimaksudkan untuk rumah tinggal.

Persyaratan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup, formulir permohonan memuat:
 - a. Identitas diri luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon.
 - b. Pernyataan tanah tidak sengketa.
 - c. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
 - d. Pernyataan menguasai tanah tidak lebih dari lima bidang untuk permohonan rumah tinggal.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Surat Persetujuan dari kreditor (jika dibebani hak tanggungan).
5. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.



6. Penyerahan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
7. Sertifikat HM/HGB/HP.
8. IMB/surat keterangan Kepala Desa/Lurah bagi perubahan hak dari HGB/HP menjadi HM untuk rumah tinggal dengan luas sampai dengan 600 m².
9. Waktu Penyelesaian: 5 (lima) hari.

G. Penurunan Hak (Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan)

Penurunan Hak Milik atas tanah menjadi Hak Guna Bangunan biasanya dimaksudkan untuk peralihan hak di mana calon pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Milik (seperti Perusahaan/Badan Hukum). Ketentuan umum mengenai penurunan hak terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.

Kriteria HM yang dapat diturunkan menjadi HGB dan HP adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun.
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan/HP adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup, formulir permohonan memuat: Identitas diri Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik, dan pernyataan menguasai tanah tidak lebih dari lima bidang untuk permohonan rumah tinggal.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.



3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Surat Persetujuan dari kreditor (jika dibebani hak tanggungan).
5. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
6. Penyerahan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
7. Sertifikat HM/HGB/HP.
8. IMB/surat keterangan kepala desa/lurah bagi perubahan hak dari HGB/HP menjadi HM untuk rumah tinggal dengan luas sampai dengan 600 m².
9. Waktu Penyelesaian: 5 (lima) hari.

H. Pemecahan/Pemisahan/Penggabungan Hak

1. Pemecahan Hak

- a. Dari satu bidang tanah dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- b. Surat ukur, buku tanah dan sertifikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut: "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat buku tanah nomor ... s/d....)," yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.

2. Pemisahan Hak

1. Pemisahan hak diatur dalam Pasal 49 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, pada: ayat (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
2. Ayat (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

3. Ayat (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).
4. Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertifikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata "sisa" dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.

3. Persyaratan Pemecahan/Pemisahan Hak

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam pemecahan/pemisahan hak adalah:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (formulir permohonan memuat: Identitas diri, Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, Pernyataan tanah tidak sengketa, Pernyataan tanah dikuasai secara fisik, dan Alasan pemecahan.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Sertifikat asli.
- e. Izin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah.
- f. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.
- g. Tapak kavling dari Kantor Pertanahan.
- h. Biaya pendaftaran dan Biaya pengukuran (besarnya sesuai dengan luas tanah) sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- i. Waktu penyelesaian 15 hari, untuk pemecahan/pemisahan sampai dengan 5 bidang.
- j. Pemecahan/pemisahan tanah perorangan lebih dari 5 bidang hanya untuk pewarisan dan waktu penyelesaiannya disesuaikan.

4. Penggabungan Bidang Tanah

- a. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi



satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.

- b. Bidang yang baru tersebut dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertifikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.

Untuk masing-masing surat ukur, buku tanah dan sertifikat hak atas bidang-bidang tanah yang digabung dicantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut: "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah Hak Nomor/....., yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat surat ukur/buku tanah nomor)", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.

5. Persyaratan Penggabungan Bidang Tanah Perorangan

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup. Formulir permohonan memuat:
 - 1) Identitas diri,
 - 2) Luas,
 - 3) letak dan penggunaan tanah yang dimohon,
 - 4) Pernyataan tanah tidak sengketa,
 - 5) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik, dan
 - 6) Alasan penggabungan.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Sertifikat asli.

6. Penggabungan Bidang Tanah Badan Hukum

Syarat-syarat untuk penggabungan bidang adalah sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (Formulir permohonan memuat: Identitas diri, Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, Pernyataan tanah tidak sengketa, Pernyataan tanah dikuasai secara fisik, dan Alasan penggabungan.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.



e. Sertifikat asli.

Biaya yang dikeluarkan adalah biaya pendaftaran dan biaya pengukuran (besarnya sesuai dengan luas tanah) apabila sertifikat belum dilampiri gambar situasi dan terjadi perubahan tanda batas. Waktu penyelesaian 15 hari, untuk penggabungan sampai dengan 5 bidang.

I. Penerbitan Sertifikat Pengganti

Permohonan sertifikat baru yang diajukan pemegang hak sebagai pengganti sertifikat lama disebabkan karena:

- Sertifikat rusak.
- Sertifikat hilang.
- Penggantian blanko sertifikat lama.
- Sertifikat lama tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Pemohon yang dapat mengajukan sertifikat pengganti adalah:

- Pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan.
- Pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

Apabila pemegang hak telah meninggal dunia, maka ahli waris yang ditunjuk dapat mengurus permohonan penggantian sertifikat. Penggantian sertifikat harus dicatat dalam buku tanah.

1. Penggantian Sertifikat Karena Rusak dan Blangko Lama

Berdasarkan Pasal 137 PMNA/KBPN No.3/1997 penggantian sertifikat rusak sebagai berikut:

- a. Permohonan penerbitan sertifikat pengganti karena rusak atau karena masih menggunakan blanko sertifikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat atau sisa sertifikat yang bersangkutan.
- b. Sertifikat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertifikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertifikat tersebut.
- c. Penerbitan sertifikat karena masih menggunakan blanko lama



meliputi juga penggantian sertifikat hak atas tanah dalam rangka pembaruan atau perubahan hak yang menggunakan sertifikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat.

- d. Dalam hal penggantian sertifikat karena rusak atau pembaruan blangko sertifikat, sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Persyaratan permohonan sertifikat karena rusak tertera dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010, yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Sertifikat asli.

Persyaratan permohonan sertifikat karena penggantian blangko lama adalah:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum Sertifikat asli.

2. Penggantian Sertifikat Karena Hilang

Dasar aturan mengenai penggantian sertifikat karena hilang terdapat pada Pasal 59 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 138 Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Ketentuan yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan adalah:

- Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan. Pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertifikat tersebut dituangkan dalam Surat



Pernyataan sebagaimana contoh dalam lampiran 25 PMNA/KBPN No. 3/1997.

- Dalam hal pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar Kabupaten/Kota letak tanah, maka pembuatan pernyataan dapat dilakukan di Kantor Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara domisili yang bersangkutan.
- Penerbitan sertifikat pengganti didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
- Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.
- Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertifikat pengganti.
- Dengan mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibandingkan dengan harga tanah yang sertifikatnya hilang serta kemampuan pemohon, Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkannya sertifikat tersebut ditempatkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan di jalan masuk tanah yang sertifikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada di luar bidang tanah tersebut.
- Sebagai tindak lanjut pengumuman akan diterbitkannya sertifikat pengganti, maka dibuat Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/ Penolakan Penerbitan Sertifikat Pengganti dengan menggunakan daftar isian 304A.
- Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
- Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain.
- Berdasarkan Pasal 138 PMNA/KBPN No. 3/1997 untuk penerbitan



sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah.

Persyaratan permohonan sertifikat penggantian karena hilang tertera dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010, yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Fotokopi sertifikat (jika ada).
6. Surat Pernyataan di bawah sumpah oleh pemegang hak/yang menghilangkan.
7. Surat tanda lapor kehilangan dari Kepolisian setempat.

J. Perubahan Data Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan

Berdasarkan Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997, Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Pencatatan dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuk.

1. Pembatalan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pembatalan hak atas tanah adalah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 104 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pembatalan hak atas tanah meliputi:



- Pembatalan keputusan pemberian hak.
- Pembatalan sertifikat hak atas tanah.
- Pembatalan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Pembatalan hak atas tanah diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Kesalahan prosedur.
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
- c. Kesalahan subjek hak.
- d. Kesalahan objek hak.
- e. Kesalahan jenis hak.
- f. Kesalahan perhitungan luas.
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah.
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar.
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif yang diterbitkan karena permohonan dengan cara mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis. Permohonan pembatalan hak memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
 - Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya. Bukti dokumen yang harus dilampiri adalah fotokopi surat identitas, surat bukti kewarganegaraan.
 - Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bukti dokumen yang harus dilampiri adalah fotokopi akta atau peraturan pendirian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



3. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Nomor/jenis hak atas tanah.
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur). Pemohon harus melampirkan fotokopi surat keputusan dan/atau sertifikat.
 - c. Jenis tanah (pertanian/non-pertanian).
4. Lain-lain: Alasan permohonan pembatalan; Keterangan lain yang dianggap perlu. Pemohon harus melampirkan surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

2. Pendaftaran Hapusnya Hak

Berdasarkan Pasal 131 PMNA/KBPN No. 3/1997 pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya berdasarkan data di Kantor Pertanahan.

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan:

- a. Salinan Keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut.
- b. Sertifikat hak atau, apabila sertifikat tersebut tidak ada pada permohonan, keterangan mengenai keberadaan sertifikat tersebut.

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

- a. Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau surat keterangan dari pemegang hak bahwa pe-

- memegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan.
 - c. Sertifikat hak yang bersangkutan.

Apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka pembaruan atau perubahan hak, maka permohonan dari pemegang hak berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak.

Apabila pemegang Hak Milik mewakafkan tanahnya, maka akta ikrar wakaf berlaku sebagai surat keterangan melepaskan Hak Milik yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya Hak Milik tersebut untuk selanjutnya tanahnya didaftar sebagai tanah wakaf.

Pencatatan hapusnya hak dilakukan sebagai berikut:

- a. Di dalam buku tanah dan, apabila sertifikat diserahkan, di dalam sertifikat, nomor hak yang bersangkutan dicoret dengan tinta hitam
- b. Selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan: "Hak atas tanah hapus berdasarkan:
 - berakhir jangka waktunya tanggal
 - keputusan pembatalan/pencabutan hak No tanggal
 - akta Notaris Nomor tanggal
 - surat pelepasan Hak No tanggal dibuat oleh pemegang hak di hadapan dan disaksikan oleh
 - permohonan pembaharuan/perubahan hak tanggal dan menjadi Hak Nomor
 - Akta Pejabat Ikrar Wakaf Nomor tanggal dan tanahnya menjadi tanah wakaf nomor
- c. Dalam daftar nama, surat ukur dan petanya, nomor hak yang telah hapus dicoret.

Buku tanah dan sertifikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali dalam hal hapusnya hak karena dilepaskan pemegang haknya dalam rangka pembaruan hak atau perubahan hak.

K. Blokir Sertifikat

Pemblokiran sertifikat dimungkinkan bila satu pihak berniat menggugat perbuatan hukum atau peristiwa hukum terkait dengan sertifikat atas suatu bidang tanah. Untuk melakukan pemblokiran sertifikat dengan mengajukan surat permohonan pemblokiran sertifikat yang ditujukan ke-



pada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Isi surat permohonan tersebut adalah alasan pemblokiran, baik itu terkait perkara pidana atau perdata. Apabila terdapat bukti-bukti harus dilampirkan.

Dasar hukum mengenai blokir dan sita adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Blokir dan Sita. Ketentuan mengenai blokir sertipikat terdapat dalam Pasal 30 ayat 1 huruf (c) dan (d) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- a. yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Adjudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- b. yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk *status quo* dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

Penyelesaian untuk masalah pemblokiran tersebut di atas terdapat pada ayat 3 dan ayat 4 pada pasal yang sama, sebagai berikut:

1. Catatan dihapus apabila:
 - a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke pengadilan.
2. Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:
 - a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau

- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

1. Blokir Terhadap Pendaftaran Peralihan atau Pembebanan Hak

Dasar hukum blokir tersebut adalah Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN 3/1997), dengan uraian sebagai berikut:

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan objek di gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.
- (2) Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.
- (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara memerintahkan *status quo* atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.
- (4) Catatan mengenai perintah *status quo* tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2. Blokir dalam Rangka Penyidikan atau Penuntutan Pidana

Dasar hukum blokir tersebut adalah Pasal 127 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN 3/1997), dengan uraian sebagai berikut:

- (1) Penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta, kalau mungkin, pada sertifikatnya, berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Catatan mengenai penyitaan dihapus setelah sita tersebut dibatalkan/diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan yang berlaku atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

Blokir terhadap permohonan penerbitan sertifikat pertama kali (*ori-*



ginair) dapat dilakukan terkait dengan laporan penyidikan tindak pidana. Menurut Editama (2013), batas waktu pemblokiran untuk kasus ini adalah:

- 1) Sesudah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) terhadap tindak pidana yang disangkakan; atau
- 2) Dihentikannya penyidikan terhadap perbuatan pidana sesuai ketentuan yang berlaku.



BAB 10

Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

A. Ruang Lingkup Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan sehingga sifat hak kebendaan dimaksud adalah:

- a. Mempunyai hubungan langsung dengan/atas bendanya tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan, benda itu adalah milik pemberi Hak Tanggungan;
- b. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
- c. Mempunyai *sifat droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapa pun benda itu berada;
- d. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- e. Dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada orang lain.

Dalam literatur hukum, tidak dikenal istilah hukum jaminan, sebab kata *recht* dalam rangkaianannya sebagai *zekerheidsrechten* berarti "hak", sehingga *zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan. Dengan demikian, kalau dirumuskan hukum jaminan, maka dapat dikatakan sebagai

“ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditor atas utang debitor.”

“Jaminan” dalam kata peraturan perundang-undangan dapat kita jumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui bahwa *jaminan merupakan hal yang erat sekali hubungannya dengan masalah utang-piutang.*

1. Kegunaan Jaminan

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan dimaksudkan untuk dimiliki kreditor, karena perjanjian utang-piutang bukanlah perjanjian jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu barang. Barang jaminan ini digunakan untuk pelunasan utang yang dijaminnya melalui cara yang ditetapkan oleh peraturan perundangan, yaitu dijual melalui lelang. Hasil penjualan dengan lelang ini digunakan untuk melunasi utang dan apabila masih terdapat sisa, maka sisanya dikembalikan kepada debitor.

Barang jaminan tidak selalu berasal atau milik debitor dan undang-undang memperbolehkan barang jaminan berasal dari pihak ketiga asalkan pihak yang ketiga yang memiliki barang tersebut menyetujui bahwa barangnya dijadikan sebagai jaminan atas utang debitor.

2. Sifat Perjanjian Jaminan

Perjanjian jaminan selalu mengikuti perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Jadi sangatlah tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokok, sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminan secara otomatis akan berakhir juga. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu utang apabila utang itu sendiri tidak ada. Dengan demikian perjanjian jaminan bersifat *accessoir*.

Untuk dapat membuat perjanjian jaminan, dalam perjanjian pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji bahwa pemberian utang tersebut disertai dengan pemberian jaminan oleh debitor. Janji inilah yang menjadi dasar dibuatnya perjanjian jaminan yang disepakati oleh pihak kreditor dan debitor. Jadi pembuatan perjanjian jaminan ini merupakan pelaksanaan salah satu bagian dari perjanjian pokoknya.

Dalam jaminan umum ini, debitor bersifat pasif, dia tidak perlu membuat perjanjian jaminan, karena pemberian jaminan yang demikian sudah ditentukan oleh undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak terlebih dahulu, para kreditor konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh ketentuan undang-undang itu.

Semua barang-barang milik debitor merupakan jaminan bagi para kreditor tanpa memandang siapa kreditor yang membuat perikatan lebih dahulu. Semua kreditor mempunyai hak yang sama, namun mengenai pembayaran utang di antara mereka tidak dibagi rata dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut. Menurut Pasal 1132 KUH Perdata, hasil penjualan barang-barang jaminan itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor, kecuali di antara kreditor tersebut mempunyai hak untuk didahulukan.

3. Jaminan Khusus

Pada jaminan khusus ini pihak debitor memperjanjikan kepada kreditor atas suatu barang-barang tertentu khusus diperuntukkan sebagai jaminan bagi pelunasan utang debitor. Selain dapat berupa barang, jaminan khusus juga dapat berupa orang. Meskipun dapat berupa orang, tetapi pada akhirnya harta benda orang yang bersangkutan tersebut dapat disita dan dijual lelang untuk pelunasan utang.

Sebagaimana perjanjian jaminan umum, untuk membuat perjanjian jaminan khusus ini, maka pada perjanjian pokoknya juga harus diperjanjikan tentang hal tersebut. Baru kemudian dibuat perjanjian jaminannya yang bersifat *accessoir*.

Dalam KUH Perdata terdapat beberapa macam jaminan khusus yaitu: Hypotheek. Gadai Penanggungan (*borgtocht*). Selain itu, terdapat pula jaminan di luar ketentuan KUH Perdata yang timbul dalam praktik dan kemudian diakui yurisprudensi, yaitu *fiduciare eigendoms overdracht*. Dari bermacam-macam jaminan tersebut, Hypotheek dan *Credietverband* merupakan jaminan atas barang-barang tidak bergerak. Gadai, *oogsverband* dan *fiduciare eigendoms overdracht* sebagai jaminan atas barang-barang bergerak. Sedang penanggungan (*borgtocht*) merupakan jaminan perorangan.

B. Pendaftaran Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.

a. Hak Milik,

- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Khusus untuk Hak Tanggungan pada Hak Pakai adalah yang dimiliki oleh perseorangan dan badan hukum perdata dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun. Karena menurut peraturan perundang-undangan wajib didaftar serta menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, maka terhadapnya dapat dibebani Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo. Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara juga menjadi objek Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 8 ayat Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

1. Pemberi Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.
2. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak tanggungan dilakukan.

Ketentuan tersebut dapat terpenuhi hanya apabila objek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana dengan pemilik siapa. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dimiliki oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang.

Juga tidaklah mungkin untuk membebani Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Apabila tanah tersebut belum ada, berarti terhadap tanah tersebut belum diketahui luasnya berapa, batas-batasnya apa dan letaknya di mana. Dengan ketentuan ini terlihat bahwa salah satu asas pendaftaran tanah, yaitu asas spesialisitas harus dipenuhi.



Dari rumusan di atas, perlu diketahui bahwa:

- 1) pemberi Hak Tanggungan tidak selamanya berkedudukan sebagai pihak yang berutang (debitur),
- 2) pemberi Hak Tanggungan dapat berkedudukan sebagai penjamin (avalis) atas utang pihak lain, hanya sebatas pemberi Hak Tanggungan saja sedangkan yang berutang adalah pihak lain.

Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan adalah:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup (formulir memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4) Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- 5) Sertifikat asli.
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- 7) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.
- 8) Fotokopi KTP pemberi HT (debitur) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima HT (Kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 9) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan melalui Kuasa.
- 10) Biaya yang diperlukan sesuai PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada bagian Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan [Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)] dengan Nilai Hak Tanggungan.
- 11) Waktu penyelesaian pendaftaran hak tanggungan adalah hari ketujuh.

1. Peringkat Hak Tanggungan

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang. Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, pe-



ringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2. Objek Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Seperti ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1), maka Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Arti dari pasal tersebut sebagaimana termuat dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi Hypotheek sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1163 KUH Perdata. Berdasarkan sifatnya yang demikian itu, maka royalti parsial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Hak Tanggungan, sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan dapat disimpangi oleh para pihak. Apabila para pihak menginginkan hal yang demikian, maka hal itu harus diperjanjikan secara tegas antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam APHT, sebab kalau tidak demikian tetap berlakulah asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut. Akan tetapi, penyimpangan tersebut hanya dapat dilakukan apabila dipenuhi syarat seperti dimaksud Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa:

- Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah;
- Diperjanjikan dalam APHT;
- Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

3. Syarat-syarat Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:



- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena harus memenuhi asas publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cedera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- d. Memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang-undang.

4. Pendaftaran Pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Hak Milik

Berdasarkan Pasal 120 PMNA/KBPN No. 3/1997 pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat oleh pemegang Hak Milik atau penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

- a. Surat permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik.
- b. Sertifikat Hak Milik yang dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- c. Akta PPAT yang bersangkutan.
- d. Identitas penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- e. Surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain.
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang.
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Pendaftaran pembebanan hak dimaksud dicatat dalam buku tanah hak atas tanah pada kolom yang telah disediakan, dengan kalimat sebagai berikut:

“Hak atas tanah ini dibebani dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai berdasarkan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor Tanggal atas nama yang dibuat oleh PPAT dan di daftar sebagai Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor, yang dibubuhi tanda tangan pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan dan cap dinas Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

C. Pembuatan Akte Pemberian Hak Tanggungan

Dalam ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Kreditor selaku penerima Hak Tanggungan:

- 1) Tidak selamanya badan hukum perbankan.
- 2) Perorangan dimungkinkan sebagai pemegang Hak Tanggungan.
- 3) Pemegang Hak Tanggungan tidak dibatasi harus orang yang berke-warganegaraan Indonesia ataupun badan hukum Indonesia saja, melainkan setiap orang atau badan hukum dapat sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Wajib dibuat dengan akta notaris. Dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996, dinyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
 - Tidak membuat kuasa substitusi.
 - Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- 2) Tidak dapat ditarik kembali. Dalam Pasal 15 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, dinyatakan bahwa Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak akan berakhir oleh sebab apa pun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat(4)
- 3) Wajib diikuti dengan pembuatan pemberian hak tanggungan.
 - Dalam pasal 15 ayat (3) UU No.4 tahun 1996, dinyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
 - Dalam Pasal 15 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996, dinyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan

akta Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

1. Isi Akta Hak Tanggungan

Dalam pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, dinyatakan bahwa: Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

2. Janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pencantuman janji-janji atau persyaratan di dalam Hak Tanggungan dibolehkan dengan dasar Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cedera janji.
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila

debitor cedera janji; dan lain-lain.

Perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir* karena ketentuan sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk atau perjanjian pokok. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan demikian, maka perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*, yang berarti keberadaannya, beralihnya dan hapusnya bergantung pada perikatan induknya. Dalam Penjelasan Umum angka 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan:

“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus.”

- 2) Perjanjian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian *accessoir* tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat (1) Jo. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 3) Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- 4) Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

3. Pemeriksaan Keaslian Sertifikat

Sebelum melaksanakan pembuatan akta pembebanan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Dasar ketentuan mengenai kewajiban memeriksa sertifikat adalah Pasal 101 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, yaitu:



- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

D. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)

Penghapusan Hak Tanggungan adalah berdasarkan ketentuan Pasal 18 UU No. 4/1996, yaitu:

1. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
3. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ter-

jadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan

4. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Mengenai pembersihan Hak Tanggungan dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 19 UU No. 4/1996, sebagai berikut:

- 1) Pembeli objek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- 2) Pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- 3) Apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya, pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Permohonan pembersihan objek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

Dalam PP 24/97, pada Pasal 54 ayat (2) dinyatakan bahwa apabila hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat pernyataan dari kreditor dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.



1. Persyaratan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)

Dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 1 tahun 2010, ditetapkan jangka waktu penyelesaian Penghapusan Hak Tanggungan/Roya selama 5 (lima) hari, dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertifikat Hak Tanggungan hilang.
- f. Surat Roya/Keterangan Lunas/Pelunasan utang dari Kreditor.
- g. Fotokopi KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (Kreditor) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- h. Biaya sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

E. Peralihan Hak Tanggungan (Cessie)

Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Istilah *cessie* berasal dari akar kata bahasa Belanda dengan kata yang sama, yang berarti penyerahan atau pengalihan. Kata *cessie* memang tidak dikenal dalam KUH Perdata, makna yang dijelaskan dalam Pasal 613 KUH Perdata sesuai dengan prinsip *cessie* sebagai berikut:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta autentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.”

Di dalam perjanjian perikatan, *cessie* berisikan unsur-unsur:

- Objek *cessie* berupa piutang dan objek benda tak berwujud yang dialihkan.
- Subjek *cessie* terdiri atas kreditur, debitur dan pihak ketiga yang membeli piutang atau benda tidak berwujud.
- Syarat *cessie*: adalah dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam suatu akta autentik atau akta di bawah tangan dengan memberitahukan kepada debitur.

Berlakunya *cessie* adalah setelah ada pemberitahuan kepada debitur. Pemberitahuan tersebut berisikan data tentang jumlah piutang yang dialihkan dan pihak ketiga yang memperoleh pengalihan piutang. Atas dasar kemudahan dalam perjanjian pengikatan, maka *cessie* sering digunakan sebagai jaminan atas utang seseorang atau badan hukum kepada pihak kreditur.

Cessie dapat mengalihkan piutang dalam bentuk Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 16 UU No. 4 Tahun 1996 ketentuan mengenai peralihan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
2. Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.

F. Subrogasi (Perubahan Kreditur)

Subrogasi mempunyai konsekuensi yang sama seperti dengan *cessie*, yaitu berpindahnya hak-hak kreditur kepada pihak ketiga, di mana segala



hak dan kewajiban debitur beralih kepada kreditur yang baru. Pengertian subrogasi dalam lingkup hukum terdapat dalam Pasal 1400 KUH Perdata sebagai berikut:

“Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena perjanjian atau karena undang-undang.”

Selanjutnya penjelasan mengenai subrogasi terdapat pada Pasal 1401-1403 KUH Perdata. Perpindahan hak kreditur terjadi karena persetujuan atau disebut juga subrogasi dilaksanakan tanpa bantuan kreditur, yaitu bila:

1. Kreditur, dengan menenima pembayaran dan pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikannya dalam menggunakan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotek-hipoteknya terhadap debitur. Subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan bersamaan dengan waktu pembayaran.
2. Debitur menjamin sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan bahwa orang yang meminjamkan uang itu akan mengambil alih hak-hak kreditur, agar subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjam uang maupun tanda pelunasan, harus dibuat dengan akta autentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uang harus diterangkan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi utang tersebut; sedangkan dalam surat tanda pelunasan harus diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang dipinjamkan oleh kreditur baru.

Subrogasi terjadi karena undang-undang dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Untuk seorang kreditur yang melunasi utang seorang debitur kepada seorang kreditur lain, yang berdasarkan hak istimewa atau hipoteknya mempunyai suatu hak yang lebih tinggi dan pada kreditur tersebut pertama.
2. Untuk seorang pembeli suatu barang tak bergerak, yang memakai uang harga barang tersebut untuk melunasi para kreditur, kepada siapa barang itu diperikatkan dalam hipotek.
3. Untuk seorang yang tenikat untuk melunasi suatu utang bersama-sama dengan orang lain, atau untuk orang lain dan berkepentingan untuk membayar utang itu.
4. Untuk seorang ahli waris yang telah membayar utang-utang warisan dengan uangnya sendiri, sedang ia menerima warisan itu dengan hak

istimewa untuk mengadakan pencatatan tentang keadaan harta peninggalan itu.

Subrogasi yang ditetapkan baik terhadap kreditur maupun terhadap debitur, tidak dapat mengurangi hak-hak kreditur jika ia hanya menerima pembayaran sebagian. Dalam hal ini ia dapat melaksanakan hak-haknya mengenai apa yang masih harus dibayar terlebih dahulu daripada orang yang membayarnya sebagian.

Bagian V
TANAHAN PERTANJARAN
- Pendaftaran Tanah
- Pendaftaran
- Pendaftaran Tanah



PERPUSTAKAAN SV - UNDIP

Bagian V
PENATAAN PERTANAHAN

- ▶ **Penatagunaan Tanah**
 - ▶ **Landreform**
 - ▶ **Konsolidasi Tanah**



BAB 11

Penatagunaan Tanah

A. Pengantar Penatagunaan Tanah

Pengertian penatagunaan tanah terdapat pada PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, yaitu pola pengelolaan tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Berpijak dari pengertian di atas, terdapat kaitan erat antara penatagunaan tanah dengan agraria. Keterkaitan tersebut dinyatakan dalam pasal-pasal UUPA berikut ini:

1. Pasal 2 ayat 2. Hak menguasai dari agraria berupa kewenangan untuk:
 - Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
 - Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Pasal 14 ayat 1 dan 2
 - Pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai perseediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
 - Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

3. Pasal 15

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Pasal-pasal dari UUPA di atas menunjukkan Penatagunaan Tanah merupakan kondisi yang harus diciptakan untuk mewujudkan cita-cita UUPA. Oleh karena itu, pelaksanaan penatagunaan tanah harus mencakup asas-asas sebagaimana disebut dalam Pasal 2 PP No. 16 Tahun 2004 sebagai berikut:

- Keterpaduan
- Berdaya guna dan berhasil guna
- Serasi
- Selaras
- Seimbang
- Berkelanjutan
- Keterbukaan
- Persamaan
- Keadilan
- Perlindungan hukum

Keterkaitan penatagunaan tanah dengan penataan ruang sangat erat. Di mana penatagunaan tanah merupakan bagian dari tata ruang dan sekaligus gambaran kondisi eksisting suatu wilayah yang sangat berguna untuk evaluasi tata ruang. Keterkaitan antara penatagunaan tanah dengan tata ruang diwujudkan sebagai tujuan penatagunaan tanah sebagaimana disebut dalam Pasal 3 PP No. 16 Tahun 2004, yaitu:

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah.
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

Penatagunaan tanah lebih banyak diartikan sebagai penataan penggunaan tanah. Penggunaan tanah merupakan kenyataan yang ada dari suatu wilayah yang menunjukkan bagaimana tingkat perkembangan suatu wilayah, pemerataan dan keberlanjutannya. Penataan penggunaan tanah memiliki kesamaan dengan perencanaan penggunaan tanah, suatu konsep yang lahir pada masa-masa awal Direktorat Penatagunaan Tanah.

Prinsip-prinsip mengenai rencana penggunaan tanah atau penatagunaan tanah salah satunya dikemukakan oleh Bapak Tata Guna Tanah Indonesia, yaitu I Made Sandy (1977). Buah pikiran beliau mengenai penatagunaan tanah adalah sebagai berikut:

1. Perencanaan Penggunaan Tanah tidak menggariskan apa harus diletakkan tetapi meletakkan apa yang digariskan. Ini berarti antara Perencanaan Penggunaan Tanah harus menjadi bagian dari Penataan Ruang dan tidak berdiri sendiri.
2. Perencanaan Penggunaan Tanah tidak bisa ada tanpa perencanaan lain, antara lain perencanaan ekonomi. Dalam hal ini, Perencanaan Penggunaan Tanah juga harus memperhatikan dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah dan Jangka Panjang.
3. Perencanaan ekonomi tanpa Perencanaan Penggunaan Tanah akan menimbulkan kesemrawutan (*chaos*). Hal ini terjadi apabila perencanaan pembangunan hanya semata mengejar peningkatan ekonomi tanpa mempertimbangkan Perencanaan Penggunaan Tanah.
4. Perencanaan Penggunaan Tanah harus bisa diwujudkan. Sesuai dengan urutan dari pola perencanaan yaitu: fakta-rencana-perencanaan-pelaksanaan. Apabila tidak bisa diwujudkan hal tersebut sama dengan lamunan.
5. Perencanaan Penggunaan Tanah mempertimbangkan pembangunan ekonomi, kehidupan sosial budaya, kelestarian lingkungan hidup.

1. Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah

Penatagunaan tanah dilaksanakan melalui kebijakan penatagunaan tanah dan penyelenggaraan penatagunaan tanah. Kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap:

1. Bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar.
2. Tanah negara.
3. Tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pokok-pokok kebijakan penatagunaan tanah tertuang dalam Pasal 7 PP No. 16 Tahun 2004 sebagai berikut:



1. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah ditentukan berdasarkan pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah.
3. Pedoman, standar dan kriteria teknis dijabarkan lebih lanjut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan kondisi wilayah masing-masing.
4. Penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya.
5. Pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak dapat ditingkatkan pemanfaatannya.
6. Pemegang hak atas tanah wajib memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah.

Penyelenggaraan penatagunaan tanah berdasarkan kebijakan tersebut di atas meliputi:

1. Pelaksanaan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
2. Penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan.
3. Penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan.
4. Penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah harus memperhatikan pokok-pokok sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 PP No. 16 Tahun 2004 sebagai berikut:

1. Dalam rangka pemanfaatan ruang dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan tata guna tanah.
2. Penatagunaan tanah merupakan kegiatan di bidang pertanahan di Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya.
3. Penatagunaan tanah diselenggarakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
4. Penatagunaan tanah diselenggarakan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

Secara sederhana dapat dikatakan, penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan pola ruang yang telah ditentukan. Apabila kondisi yang ada terdapat jenis penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan tata ruang, menurut Pasal 23 (4) PP No. 16 Tahun 2004, perlu dilakukan lang-

kah-langkah sebagai berikut:

1. Penataan kembali
2. Upaya kemitraan
3. Penyerahan dan pelepasan hak atas tanah kepada negara atau pihak lain dengan penggantian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan-kegiatan di bidang pertanahan yang terkait dengan penyelenggaraan penatagunaan tanah adalah:

1. Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagai bagian dari penerbitan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah oleh Bupati/Walikota atau Gubernur (PP No. 13 Tahun 2010 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 5 Tahun 2015).
2. Pedoman Teknis.
3. Inventarisasi data penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah
4. Penetapan neraca penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
5. Penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta kajian kondisi fisik wilayah.
6. Pembuatan sistem informasi penatagunaan tanah dan penyajian peta dengan tingkat ketelitian berskala lebih besar dari peta Rencana Tata Ruang Wilayah.

2. Konsep Perencanaan Penggunaan Tanah

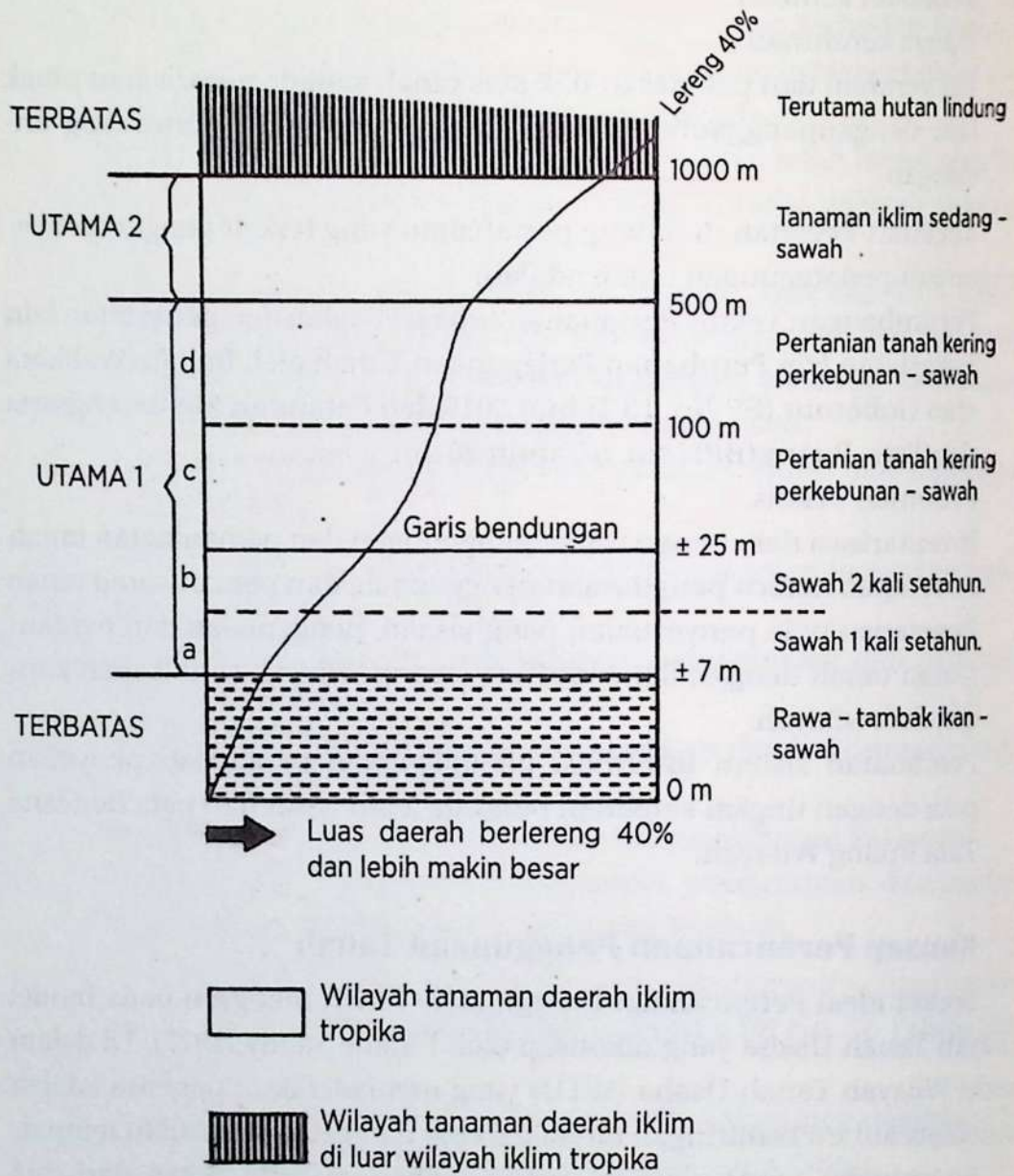
Secara ideal Perencanaan Penggunaan Tanah mengacu pada model Wilayah Tanah Usaha yang dikonseptkan oleh I Made Sandy (1977). Di dalam model Wilayah Tanah Usaha (WTU) yang menjadi faktor penentu adalah kombinasi antara kemiringan tanah (lereng) dan ketinggian suatu tempat.

Kemiringan tanah (lereng) menggambarkan beda tinggi dari dua tempat lalu dibandingkan dengan jarak lurus mendatar yang hasilnya berupa persentase besarnya kelerengan. Semakin besar persentase kemiringan menunjukkan semakin curam medan. Besaran kemiringan tanah lainnya adalah dalam angka sudut yang terbentuk dari garis miring dan garis lurus mendatar. Semakin besar angka sudut juga menunjukkan kemiringan tanah yang semakin curam.

Tanah yang relatif datar cocok dengan berbagai jenis tanaman karena risiko erosi relatif ringan. Kemiringan tanah yang mulai terjal, yaitu di atas 15% lebih sesuai untuk perkebunan. Sedangkan untuk pertanian tanaman pangan harus ditambah dengan tindakan konservasi tanah. Penggunaan tanah non-pertanian harus ketat dalam pembuatan konstruksi dan mem-



WILAYAH TANAH USAHA



GAMBAR 5 Wilayah Tanah Usaha (Sandy, 1977)

perhatikan koefisien lantai tanah dan bangunan sesuai ketentuan. Adapun untuk kemiringan 40 persen atau lebih hanya cocok untuk kawasan lindung agar tidak menimbulkan bencana ekologi.

Faktor ketinggian tempat yang menjadi landasan penentuan WTU adalah sebagai berikut:

- WTU Terbatas 1: 0-7 m. Pada wilayah ini berada pada dataran rendah, banyak ditemukan daerah genangan. Jenis penggunaan tanah yang

ideal adalah rawa, tambak ikan dan sawah.

- WTU Utama I:
 - A dan B: 7-25 m. Pada zona ini terdapat garis imajiner yang menjadi pembatas yaitu pada ketinggian 25 m yang disebut dengan Garis Bendungan. Pada garis ini idealnya ketinggian tempat suatu bendungan dapat dibangun. Jenis penggunaan tanah yang ideal adalah sawah 1x/tahun dan di atasnya 2x/tahun.
 - C: 25-100 m. Pada zona ini ditandai dengan ketinggian tempat yang lebih tinggi dan mulai bergelombang. Karena itu jenis penggunaan tanah yang cocok adalah perkebunan seperti kelapa sawit, lada, vanila, serta pertanian lahan kering (tegalan) dengan komoditas seperti jagung, singkong, kacang-kacangan.
 - D: 100-500 m: Ketinggian tempat dan lereng sudah lebih meningkat. Jenis penggunaan tanah yang cocok adalah yang sesuai dengan karakteristik medan bergelombang berupa perkebunan seperti karet dan tegalan. Pengolahan tanah harus mengikuti garis kontur yang dikenal dengan sengkedan.
- WTU Utama 2: 500-1.000 m. Pada wilayah ini, jenis penggunaan tanah semakin terbatas. Pertanian lahan kering dengan komoditas hortikultura yang sesuai dengan iklim yang relatif sejuk, kemudian sawah tadah hujan dataran tinggi, kebun campuran. Khusus pada daerah dengan kemiringan yang mendekati curam, kawasan hutan lebih sesuai.
- WTU Terbatas 2: di atas 1.000 m. Pada wilayah ini yang cocok adalah kawasan hutan dan pariwisata terbatas yang berwawasan lingkungan. Hal ini sangat penting karena menjadi daerah pelindung dan tangkapan hujan bagi daerah di bawahnya. Apabila wilayah ini dibuka tanpa kendali hanya akan menimbulkan bencana banjir, longsor, dan kekeringan di musim kemarau.

I Made Sandy (1977) menyebutkan asas penggunaan tanah di perdesaan adalah Lestari, Optimal, Serasi, dan Seimbang (LOSS). Adapun penggunaan tanah perkotaan adalah Aman, Tertib, Lancar, dan Sehat (ATLAS). Kewajiban melaksanakan asas-asas penatagunaan tanah berlaku untuk pemerintah dan masyarakat. Pemerintah sebagai penentu arah kebijakan dan masyarakat dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Apabila penyelenggaraan penatagunaan tanah dapat dilaksanakan dengan baik, maka persoalan atau masalah dalam penataan ruang dapat dihindari.

B. Keterkaitan Penatagunaan Tanah dengan Berbagai Sektor

1. Neraca Penatagunaan Tanah

Pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain. Dalam rangka pengembangan penatagunaan tanah diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah.

Neraca Penatagunaan Tanah (NPT) adalah perimbangan antara ketersediaan tanah dan kebutuhan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Neraca Penatagunaan Tanah meliputi neraca perubahan penggunaan tanah, neraca kesesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW, dan prioritas ketersediaan tanah. Penyusunan Neraca merupakan amanat Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah Pasal 23 ayat (3) dan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 33 ayat (2).²⁴

Data NPT bermanfaat untuk digunakan berbagai kegiatan sektor seperti evaluasi tata ruang, perencanaan pembangunan dan kegiatan pertanahan lainnya. Informasi yang diperoleh dari NPT adalah mengenai karakteristik penggunaan tanah suatu wilayah, gambaran umum penguasaan tanah dan kesesuaian dengan tata ruang sehingga memberi gambaran yang utuh mengenai potensi suatu wilayah.

2. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Semakin bertambahnya jumlah penduduk dan berkembangnya aktivitas ekonomi manusia menjadikan tanah pertanian sebagai alternatif ketersediaan tanah kebutuhan aktivitas tersebut. Dari tanah pertanian yang tersedia, tanah sawah yang paling banyak kemungkinan terjadinya alih fungsi tanah. Hal tersebut karena tanah sawah mempunyai keunggulan:

- Letak lokasi tanah sawah strategis, yaitu dekat dengan akses jalan dan pemukiman dibandingkan tanah pertanian lainnya.
- Harga tanah relatif murah dibandingkan dengan tanah matang di dekat perkotaan.
- Dekat dengan sumber air.

²⁴ Direktorat Penatagunaan Tanah. 2014. Tata Cara Kerja (TCK) Neraca Penatagunaan Tanah Kabupaten/Kota. hlm. 1.

Kebutuhan akan tanah dapat menyebabkan alih fungsi tak terkendalikan. Kerugian akibat alih fungsi lahan sawah adalah:

- Mengancam ketahanan pangan karena lahan sawah khususnya irigasi adalah tanah yang subur. Untuk menggantikan peran tanah sawah dengan tingkat kesuburan tanah yang ideal memerlukan waktu.
- Tanah sawah juga berfungsi sebagai daerah tangkapan air. Tiadanya tempat penampungan aliran air menyebabkan luapan air sehingga terjadi banjir.
- Tanah sawah juga merupakan tanah bervegetasi yang meskipun kecil kontribusinya dapat menjadi daerah hijauan. Apabila berubah fungsi menjadi daerah terbangun menyebabkan semakin besar terjadinya perubahan cuaca.

Khusus terhadap alih fungsi lahan sawah, perhatian pemerintah sangat besar. Disahkannya Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan secara khusus memberikan dasar bagi kepala daerah untuk melindungi daerah-daerah potensi pangan dari terjadinya alih fungsi lahan. Terbitnya UU Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) kemudian diikuti dengan peraturan di bawahnya, yaitu:

- Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2012 tentang Pembiayaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Menurut UU No. 41 Tahun 2009, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) adalah bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan nasional.

Jenis lahan yang termasuk dalam LP2B adalah:

- Lahan beririgasi.
- Lahan reklamasi rawa pasang surut dan nonpasang surut (lebak).
- Lahan tidak beririgasi.

Berdasarkan fungsinya, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan meliputi:

- Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B).
- Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B).



- Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LCP2B).

Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B) memiliki kriteria sebagai berikut:

- Memiliki hamparan lahan dengan luasan tertentu sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan/atau Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Menghasilkan pangan pokok dengan tingkat produksi yang dapat memenuhi kebutuhan pangan sebagian besar masyarakat setempat, kabupaten/kota, provinsi, dan/atau nasional.

Kriteria penetapan LP2B adalah:

- Berada pada kesatuan hamparan lahan yang mendukung produktivitas dan efisiensi produksi.
- Memiliki potensi teknis dan kesesuaian lahan yang sangat sesuai, sesuai, atau agak sesuai.
- Untuk peruntukan pertanian pangan.
- Didukung infrastruktur dasar.
- Telah dimanfaatkan sebagai lahan pertanian pangan.

Untuk penetapan LCP2B berdasarkan kriteria:

- Berada pada kesatuan hamparan lahan yang mendukung produktivitas dan efisiensi produksi.
- Memiliki potensi teknis dan kesesuaian lahan yang sangat sesuai, sesuai, atau agak sesuai untuk peruntukan pertanian pangan.
- Didukung infrastruktur dasar.

Penetapan LP2B harus dikaitkan dengan tata ruang. Aturan yang secara khusus mengatur LP2B dengan tata ruang adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2016 tentang Penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pada Wilayah yang Belum Terbentuk Rencana Tata Ruang Wilayah.

Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan terdiri atas:

- a. Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan nasional adalah untuk lintas provinsi yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- b. Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan provinsi adalah untuk lintas kabupaten/kota dalam 1 provinsi yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi.
- c. Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan kabupaten/kota untuk 1 kabupaten/kota yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

Penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan ditetapkan dalam rencana perinci tata ruang kabupaten/kota. Apabila belum ada rencana perinci tata ruang kabupaten/kota, maka Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

Apabila Rencana Tata Ruang Wilayah belum terbentuk, maka ketentuannya adalah sebagai berikut:

1. Apabila Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi belum ditetapkan, maka penetapan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan Provinsi dituangkan dalam peraturan Gubernur. Peraturan Gubernur tersebut harus mempertimbangkan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
2. Apabila Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota belum ditetapkan, maka penetapan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan Kabupaten/Kota, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan dituangkan dalam Peraturan Bupati/Walikota. Peraturan Bupati/Walikota tersebut harus mempertimbangkan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Di dalam Peraturan Gubernur atau Peraturan Bupati/ Walikota harus memuat paling tidak informasi sebagai berikut:

1. Luas lahan pertanian pangan berkelanjutan.
2. Lokasi lahan pertanian pangan berkelanjutan.
3. Data dan informasi tekstual, numerik dan spasial mengenai wilayah lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Apabila Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi atau Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota telah ditetapkan, maka Peraturan Gubernur atau Bupati/Walikota dinyatakan tidak berlaku.

2. Pertimbangan Teknis Pertanahan

Dasar hukum kegiatan Pertimbangan Teknis Pertanahan:

- 1) PP No. 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.
- 2) PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- 3) Peraturan Ka BPN RI Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertim-

bangun Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

Pengertian Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan izin lokasi yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemin-dahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.

Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar pemberian izin kepada pemohon untuk melakukan perubahan penggunaan dan peman-faatan tanahnya.

Ketentuan yang harus dilakukan dalam pembuatan Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah:

- 1) Tidak boleh mengorbankan kepentingan umum.
- 2) Tidak boleh saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya.
- 3) Memenuhi asas keberlanjutan.
- 4) Memperhatikan asas keadilan.
- 5) Memenuhi ketentuan peraturan perundangan.

Kewajiban pembuatan Pertimbangan Teknis Pertanahan mulai ber-laku sejak ditetapkannya PP No. 13 Tahun 2010 yang telah diubah dengan PP No. 128 Tahun 2015 termasuk kewajiban pembayaran PNBPN. Khusus format Pertimbangan Teknis Pertanahan mulai berlaku sejak ditetapkannya Peraturan Ka BPN RI Nomor 2 Tahun 2011.

Isi dari Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah:

- 1) Persetujuan atau penolakan terhadap seluruh atau sebagian tanah yang akan digunakan untuk jenis penggunaan dan pemanfaatan ta-nah tertentu yang diajukan pemohon.
- 2) Ketentuan dan syarat-syarat dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi seluruh atau sebagian tanah yang akan digunakan untuk jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah tertentu yang disetujui.

Lampiran dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah peta yang paling sedikit terdiri dari:

- a. Petunjuk Letak Lokasi.
- b. Penggunaan Tanah.

- c. Gambaran Umum Penguasaan Tanah.
- d. Kemampuan Tanah.
- e. Kesesuaian Penggunaan Tanah.
- f. Ketersediaan Tanah.
- g. Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Penyusunan dan penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dilaksanakan oleh Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan. Persyaratan permohonan dan jangka waktu penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Adapun biaya Pertimbangan Teknis Pertanahan dilaksanakan sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Secara umum langkah-langkah kegiatan dalam rangka Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah:

- 1) Penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan. Syarat-syarat dalam penerimaan berkas adalah:
 - Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
 - Surat Kuasa apabila dikuasakan.
 - Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - Fotokopi NPWP.
 - Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi Badan Hukum.
 - Proposal rencana kegiatan teknis.
 - Sket lokasi yang dimohon fotokopi dasar penguasaan tanah.
 - Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 2) Penerimaan pembayaran biaya pelayanan.
- 3) Peninjauan lapangan (pemohon harus hadir).
- 4) Proses penelitian, pengolahan data dan penerbitan PTP.
- 5) Penyerahan pertimbangan teknis pertanahan.
- 6) Waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.

C. Wilayah Pesisir, Pulau-pulau Kecil, dan Perbatasan

Wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil secara administratif merupakan bagian dari wilayah daratan. Mengingat kekhasan fisik dan sosial ekonominya, maka wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil memiliki aturan yang spesifik.

Peraturan terkait dengan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil adalah:

- Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil.
- Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2010 tentang Pemanfaatan Pulau-pulau Kecil Terluar.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2010 tentang Mitigasi Bencana di Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil.
- Peraturan Presiden Nomor 121 Tahun 2012 tentang Rehabilitasi Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil.
- Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil.
- Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;

1. Wilayah Pesisir

Pengertian wilayah pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Ruang lingkup pengaturan Wilayah Pesisir meliputi daerah peralihan antara Ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut, ke arah darat mencakup wilayah administrasi kecamatan dan ke arah laut sejauh 12 (dua belas) mil laut diukur dari garis pantai.²⁵

Karakteristik fisik wilayah pesisir:

- a. Merupakan wilayah pencampuran atau pertemuan antara laut, darat dan udara. Bentuk wilayah ini merupakan hasil keseimbangan dinamis dari suatu proses penghancuran dan pembangunan dari ketiga unsur alam tersebut.
- b. Wilayah pesisir dapat berfungsi sebagai zona penyangga dan merupakan habitat bagi berbagai jenis biota.
- c. Wilayah pesisir memiliki perubahan sifat ekologi yang tinggi dan pada skala yang sempit akan dijumpai kondisi ekologi yang berbeda.

²⁵ Pasal 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil.



- d. Pada umumnya wilayah ini memiliki tingkat kesuburan yang tinggi dan menjadi sumber zat organik yang penting dalam suatu siklus rantai makanan di laut.

Ketentuan mengenai wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil diatur dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil. Di dalam UU tersebut kegiatan pengelolaan meliputi kegiatan perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian terhadap interaksi manusia dalam memanfaatkan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil serta proses alamiah secara berkelanjutan.

Sempadan pantai merupakan bagian dari wilayah pesisir. Secara umum sempadan pantai merupakan kawasan lindung sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung. Kriteria sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Penetapan sempadan pantai untuk tiap wilayah provinsi/kabupaten/kota berdasarkan peraturan daerah.

Meskipun pantai merupakan bagian dari kawasan lindung, tetapi masih dapat diberikan hak atas tanahnya dengan kriteria tertentu. Saat ini telah ada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Penataan pertanahan di wilayah pesisir melalui pemberian hak atas tanah dapat dilakukan pada:

- a. Pantai.
- b. Perairan pesisir yang diukur dari garis pantai ke arah laut sampai sejauh batas laut wilayah provinsi.

Pemberian hak atas tanah pada pantai hanya dapat diberikan untuk bangunan sebagai berikut:

- a. Bangunan yang digunakan untuk pertahanan dan keamanan.
- b. Pelabuhan atau dermaga.
- c. Menara penjaga keselamatan pengunjung pantai.
- d. Tempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat yang secara turun temurun sudah bertempat tinggal di tempat tertentu.
- e. Pembangkit tenaga listrik.

Adapun penataan pemberian hak di perairan pesisir hanya dapat diberikan untuk bangunan yang harus ada di wilayah perairan pesisir, antara lain:



- a. Program strategis negara.
- b. Kepentingan umum.
- c. Pemukiman di atas air bagi masyarakat hukum adat.
- d. Pariwisata.

Secara teknis penentuan objek hak pada wilayah pesisir adalah dengan cara sebagai berikut:

- a. Batas bidang tanah ditentukan melalui proyeksi titik-titik sudut terluar dari bangunan di atasnya yang diberi tanda batas.
- b. Dalam hal bidang tanah tidak berbatasan langsung dengan objek Hak Atas Tanah lainnya, dinyatakan berbatasan langsung dengan tanah negara.

Persyaratan dalam pemberian hak atas tanah di wilayah pesisir adalah sebagai berikut:

1. Berlaku ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai pemberian hak atas tanah.
2. Peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota atau rencana zonasi wilayah pesisir.
3. Mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam RTRW.
4. Memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.

Untuk masyarakat hukum adat yang telah tinggal secara turun-temurun dapat diberikan hak atas tanah tanpa melalui persyaratan tersebut di atas. Meskipun demikian, mekanisme pemberian hak atas tanah mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan mengenai subjek hak, jenis hak yang dapat diberikan, jangka waktu, peralihan, pembebanan, kewajiban dan larangan serta hapusnya hak atas tanah di wilayah pesisir mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir tersebut harus dicatat dalam buku tanah dan sertifikat.

Untuk hal-hal tertentu pemberian hak atas tanah tidak dapat dilakukan di wilayah pesisir, yaitu terhadap:

1. Bangunan yang terletak di luar batas wilayah laut provinsi.
2. Instalasi eksplorasi dan/atau eksploitasi minyak bumi, gas, pertambangan, panas bumi.
3. Instalasi kabel bawah laut, jaringan pipa, dan jaringan transmisi lainnya.
4. Bangunan yang terapung.

Penataan penggunaan dan pemanfaatan tanah wilayah pesisir harus memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:



- 1) Wilayah tertentu di pesisir harus dijadikan sebagai sempadan pantai berupa daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Daerah bervegetasi bakau dipertahankan sebagai wilayah konservasi terhadap ancaman abrasi.
- 2) Pemukiman nelayan yang sudah lama berdiri beserta usaha ekonominya harus didukung melalui akses *reform* dan berbagai kegiatan sektoral lainnya.
- 3) Pemanfaatan wilayah pesisir harus memberikan prioritas kepada kepentingan masyarakat asli pesisir, konservasi wilayah pesisir, pertahanan keamanan, pembangunan ekonomi terpadu serta perlindungan wilayah tertentu yang mempunyai keunikan ekosistem.
- 4) Pengembangan wilayah pesisir untuk tujuan komersial harus mengikuti penataan ruang yang ditentukan oleh pemerintah daerah dan ketentuan lain yang dipersyaratkan oleh instansi teknis terkait.

2. Wilayah Pulau-pulau Kecil

Pulau-pulau kecil adalah kumpulan pulau-pulau yang secara fungsional saling berinteraksi dari sisi ekologis, ekonomi, sosial dan budaya, baik secara individual maupun secara sinergis dapat meningkatkan skala ekonomi dari pengelolaan sumber dayanya. Definisi lain dari pulau-pulau kecil menurut UU Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil adalah pulau yang luasnya kurang atau sama dengan 2.000 kilometer persegi beserta kesatuan wilayah perairan di sekitarnya.

Selanjutnya menurut Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan dan Perikanan Nomor 34/MEN/2002 tentang Pedoman Umum Penataan Ruang Pesisir dan Pulau-pulau Kecil, pulau-pulau kecil merupakan pengertian yang terintegrasi satu dengan yang lainnya, baik secara fisik, ekologis, sosial, budaya, dan ekonomi.

a. Secara Fisik:

- Terpisah dari pulau besar.
- Dapat membentuk suatu gugus pulau atau berdiri sendiri.
- Lebih banyak dipengaruhi oleh faktor hidroklimat laut.
- Luas pulau kurang dari 10.000 kilometer persegi dan sangat rentan terhadap perubahan alam atau manusia seperti bencana angin badai, gelombang tsunami, letusan gunung berapi, fenomena kenaikan permukaan air laut dan penambangan.
- Kedalaman laut rata-rata antar pulau-pulau kecil sangat ditentukan oleh kondisi geografis dan letak pulau-pulau kecil.



b. Secara Ekologis:

- Habitat/ekosistem pulau-pulau kecil cenderung memiliki spesies endemik yang tinggi dibandingkan proporsi ukuran pulau-pulunya.
- Memiliki risiko perubahan yang tinggi misalnya akibat pencemaran dan kerusakan akibat aktivitas transportasi laut, akibat bencana alam seperti gempa, gelombang tsunami, penambangan, dan lain-lain.
- Memiliki keterbatasan daya dukung pulau seperti keterbatasan air tawar dan tanaman pangan.

c. Secara Sosial Budaya Ekonomi

- Ada pulau yang berpenghuni dan tidak.
- Penduduk asli mempunyai budaya dan kondidi sosial ekonomi yang khas.
- Kepadatan penduduk sangat terbatas/rendah karena hal ini berdasarkan daya dukung pulau dan air tanah.
- Ketergantungan ekonomi lokal pada perkembangan ekonomi luar pulau induk atau kontinen.
- Keterbatasan kualitas sumber daya manusia.
- Aksesibilitas rendah dengan transportasi maksimal satu kali sehari. Jika aksesibilitas tinggi, maka keunikan pulau lebih mudah terganggu.

Penataan penguasaan tanah di wilayah pulau-pulau kecil adalah berupa pemberian hak atas tanah. Sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 17 Tahun 2016, pemberian hak tersebut harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Penguasaan atas pulau-pulau kecil paling banyak 70% dari luas pulau, atau sesuai dengan arahan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota dan/atau rencana zonasi pulau kecil tersebut.
2. Sisa paling sedikit dari luas pulau kecil yang ada dikuasai langsung oleh negara dan digunakan serta dimanfaatkan untuk kawasan lindung, area publik atau kepentingan masyarakat.
3. Harus mengalokasikan 30% dari luas pulau untuk kawasan lindung.

Pemerintah dapat menguasai dan memanfaatkan pulau-pulau kecil secara utuh untuk kepentingan nasional. Kategori kepentingan nasional, antara lain:

- a. Pertahanan dan keamanan.
- b. Kedaulatan negara.
- c. Pertumbuhan ekonomi.

- d. Sosial dan budaya.
- e. Fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.
- f. Pelestarian warisan dunia.
- g. Program strategis nasional.

Seluruh penguasaan dan pemilikan tanah di pulau kecil tidak boleh menutup akses publik. Akses publik yang dimaksud adalah:

- a. Akses perorangan atau kelompok orang untuk berlindung, berteduh, menyelamatkan diri, mencari pertolongan dalam pelayaran.
- b. Akses perorangan atau kelompok orang dengan izin resmi untuk melaksanakan kegiatan terkait pendidikan, penelitian, konservasi, dan preservasi.

Ketentuan mengenai subjek hak, jenis hak yang dapat diberikan, jangka waktu, peralihan, pembebanan, kewajiban dan larangan serta hapusnya hak atas tanah di wilayah pulau-pulau kecil mengikuti peraturan perundangan yang berlaku. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah pulau-pulau kecil tersebut harus dicatat dalam buku tanah dan sertifikat.

Penataan penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah pulau-pulau kecil tidak jauh berbeda dengan di wilayah persisir, yaitu:

- 1) Pemukiman nelayan yang sudah lama berdiri beserta usaha ekonominya harus didukung melalui akses reform dan berbagai kegiatan sektoral lainnya. Meskipun demikian, bagian dari pulau kecil harus dialokasikan untuk daerah perlindungan atau konservasi.
- 2) Penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara utuh atas satu pulau kecil tidak diperkenankan. Apabila satu pulau merupakan destinasi wisata atau tujuan lainnya, harus terdapat minimal 30% merupakan kawasan konservasi.
- 3) Penataan wilayah pulau-pulau kecil harus memberikan prioritas kepada kepentingan masyarakat asli pulau, konservasi wilayah pulau-pulau kecil terutama yang memiliki keunikan ekosistem, pertahanan keamanan, keselamatan arus pelayaran dan pembangunan ekonomi terpadu.

Perkembangan kekinian mengenai pulau-pulau kecil adalah adanya penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan oleh orang-orang asing (WNA). Ketentuan yang berlaku untuk hal tersebut adalah:

1. Prinsip pemilikan oleh WNA secara umum mengikuti ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2016. Selain itu ditambahkan



persyaratan untuk penguasaan dan pemilikan atas satu pulau sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016.

2. Penguasaan dan pemilikan atas pulau kecil harus tunduk pada prinsip-prinsip kedaulatan wilayah Indonesia, keimigrasian, bea cukai, tenaga kerja, dan pertahanan keamanan secara umum. Dengan demikian, keberadaan tempat tinggal dan usaha oleh orang asing harus tetap berada dalam pengawasan dan sepengetahuan petugas yang terkait.
3. Penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam satu pulau juga harus mengikuti ketentuan penataan pertanahan sebagaimana diatur Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 dan juga oleh sektor terkait.
4. Akses transportasi umum yang melalui wilayah pulau-pulau kecil harus tetap diberikan. Adapun akses publik terhadap pulau tersebut harus diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

3. Wilayah Perbatasan

Wilayah perbatasan adalah bagian dari wilayah negara yang terletak pada sisi dalam sepanjang batas wilayah Indonesia dengan negara lain. Secara administrasi batas wilayah negara di darat berada di kecamatan. Ruang lingkup inventarisasi pertanahan wilayah perbatasan mencakup wilayah administrasi kecamatan perbatasan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Peraturan terkait dengan wilayah perbatasan adalah Undang-Undang No. 43 Tahun 2008 tentang Wilayah Negara. Wilayah perbatasan Indonesia dengan negara tetangga berada di darat dan di laut. Wilayah perbatasan di darat adalah:

- 1) Perbatasan RI-Malaysia berada di Provinsi Kalimantan Barat, Kalimantan Timur, dan Kalimantan Utara.
- 2) Perbatasan RI-Timor Leste berada di Provinsi Nusa Tenggara Timur.
- 3) Perbatasan RI-Papua Nugini berada di Provinsi Papua.

Adapun wilayah RI yang berada di laut berbatasan dengan negara tetangga, yaitu Malaysia, Singapura, Thailand, India, Vietnam, Filipina, Papua Nugini, Palau, Timor Leste, dan Australia.

Potensi yang dimiliki oleh kawasan perbatasan terutama kekayaan sumber daya alam berupa hutan, tambang dan mineral serta pertanian perkebunan. Tidak hanya sumber daya alam yang dapat diekstraksi teta-

pi juga yang secara ekologis berharga bagi dunia yang memiliki nilai sebagai paru-paru dunia (*world heritage*) yang perlu dijaga dan dilindungi. Beberapa sumber daya alam tersebut saat ini berstatus taman nasional dan hutan lindung yang perlu dijaga kelestariannya, seperti: Cagar Alam Gunung Nyiut, Taman Nasional Bentuang Kerimun, dan Suaka Margasatwa Danau Sentarum yang sangat indah di Kalimantan Barat. Selain itu terdapat pula Taman Nasional Kayan Mentarang di Kalimantan Timur dan Taman Nasional Wasur di Merauke, Papua.

Kenyataan saat ini kondisi perekonomian di kawasan perbatasan yang ada sangat tertinggal dibandingkan dengan pembangunan di bagian dalam wilayah negara. Kondisi ini pada umumnya disebabkan oleh masih terbatasnya ketersediaan sarana dan prasarana sosial ekonomi seperti sarana dan prasarana perhubungan, telekomunikasi, permukiman, perdagangan, listrik, air bersih, pendidikan, dan kesehatan. Keterbatasan sarana dan prasarana sosial ekonomi di kawasan perbatasan tersebut menyebabkan minimnya kegiatan investasi, rendahnya optimalisasi pemanfaatan SDA, rendahnya penciptaan lapangan pekerjaan, sulit berkembangnya pusat pertumbuhan, serta rendahnya kualitas sumber daya manusia.

Penataan pertanahan wilayah perbatasan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pemukiman penduduk asli yang sudah lama berdiri di dalam kawasan hutan dapat diberikan hak atas tanah dengan persyaratan tertentu.
- 2) Penataan wilayah perbatasan harus memberikan prioritas kepada kepentingan masyarakat asli wilayah perbatasan, pertahanan keamanan, konservasi wilayah terutama yang memiliki keunikan ekosistem, dan pembangunan ekonomi terpadu.
- 3) Pembangunan infrastruktur jalan, fasilitas ekonomi seperti pasar serta fasilitas sosial dan umum lainnya.
- 4) Perubahan paradigma wilayah perbatasan menjadi halaman terdepan dari NKRI.

D. Tanah Reklamasi dan Tanah Timbul

Penambahan areal tanah secara umum terbagi secara alami dan secara buatan. Tanah yang muncul secara alami sering disebut tanah timbul. Tanah timbul berasal dari proses sedimentasi di pantai, sungai, rawa, dan danau. Sedimentasi disebabkan oleh lumpur yang terbawa aliran air lalu menumpuk di suatu tempat sehingga terjadi daratan baru.



Penyebab terjadinya sedimentasi adalah tutupan tanah semakin berkurang karena kegiatan deforestasi, pertanian dan aktivitas lainnya di daerah kemiringan.

Reklamasi merupakan penimbunan tanah secara sengaja di wilayah perairan untuk menciptakan daratan baru. Seperti halnya tanah timbul, maka tanah untuk reklamasi diambil dari tempat lain lalu ditimbun dengan volume dan luas yang telah ditentukan.

Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai langsung oleh negara.²⁶ Bentuk tanah reklamasi yang dapat diberikan haknya adalah pesisir laut buatan, tepian sungai buatan, tepian danau buatan dan pulau buatan.

Tanah reklamasi dapat diberikan hak atas tanahnya dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Memenuhi ketentuan perizinan dari pemerintah dan pemerintah daerah.
2. Dilengkapi dengan dokumen lingkungan dari lembaga pemerintah terkait.
3. Penggunaan dan pemanfaatannya sesuai dengan arahan peruntukannya dalam rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, atau rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.
4. Menjaga keberlanjutan kehidupan dan penghidupan nelayan dan masyarakat.
5. Menjaga keseimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan kepentingan pelestarian fungsi lingkungan pesisir dan pulau-pulau kecil.
6. Memenuhi persyaratan teknis pengambilan, pengerukan dan penimbunan material.

Tanah timbul dengan luasan paling luas 100 m² merupakan milik dari pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah timbul tersebut. Adapun untuk tanah timbul luas lebih dari 100 m² dapat diberikan hak atas tanahnya dengan ketentuan:

1. Penguasaan dan pemilikan tanah timbul harus mendapat rekomendasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.
2. Penggunaan dan pemanfaatannya sesuai dengan arahan peruntukannya dalam rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota atau rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.

²⁶ Pasal 12 PP No. 16 Tahun 2004.

BAB 12

Landreform

A. Sejarah Penguasaan Tanah di Indonesia

Land reform sejauh yang dimengerti oleh masyarakat pada umumnya adalah persoalan membagi-bagi tanah atau dikenal dengan redistribusi tanah (*land redistribution*). Padahal ruang lingkup *land reform* tidak hanya sekedar mengatur penguasaan tanah tetapi lebih dari itu adalah rangkaian tindakan untuk mengoptimalkan tanah-tanah pertanian bagi kehidupan masyarakat.

Budi Harsono (2007), menyebutkan bahwa asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok *land reform* terdapat di dalam UUPA, yaitu pada Pasal 7, 10, 17, dan 53. Pengertian *land reform* dalam arti sempit merupakan serangkaian tindakan dalam rangka Agrarian Reform Indonesia. Sedangkan dalam arti luas adalah perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah.

Pencetusan istilah *land reform* dikemukakan oleh para negarawan terdahulu sebagai berikut:

1. Presiden RI, Soekarno, pada tanggal 17 Agustus 1960 menyatakan bahwa melaksanakan *land reform* berarti melaksanakan bagian yang mutlak dari Revolusi Indonesia.
2. Menteri Agraria, Sadjarwo, pada tanggal 12 September 1960 menyatakan bahwa *land reform* di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari Revolusi Nasional Indonesia.

Terkait dengan amanat Pasal 17 UUPA bahwa harus ada pembatasan luas maksimum tanah pertanian, maka pada tanggal 29 Desember 1960 terbitlah Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Peraturan tersebut ber-

laku mulai tanggal 1 Januari 1961. Menurut Harsono (2007), undang-undang tersebut dapat dikatakan sebagai Undang-Undang *Land reform* Indonesia.

Terkait dengan penyelenggaraan *land reform* pada awal-awal pemberlakuan UUPA adalah dibentuknya aparatur *land reform* sebagai berikut:²⁷

1. Panitia *Land reform*.
2. Yayasan Dana *Land reform*
3. Pengadilan *Land reform*

Panitia *Land reform* dibentuk di tingkat pusat, Daerah Tingkat I dan Daerah Tingkat II, Kecamatan dan Desa berdasarkan Keputusan Presiden No. 131 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Keputusan Presiden No. 263 Tahun 1964. Unsur yang terdapat dalam kepanitiaan Pusat, Tingkat I dan Tingkat II terdiri dari Panitia Paripurna dan Badan Pekerja yang dilengkapi Badan Pertimbangan dan Badan Pekerja. Panitia Pusat bertugas memegang pimpinan tertinggi, menetapkan kebijaksanaan umum serta menyelenggarakan pengawasan umum dalam melaksanakan *land reform*. Panitia Tingkat bertugas dalam bidang perencanaan pelaksanaan, koordinasi, pengawasan, dan bimbingan. Adapun Panitia Tingkat II bertugas melaksanakan *land reform* dibantu oleh Panitia Kecamatan dan Desa.²⁸

Panitia *Land reform* tersebut di atas secara efektif tidak berjalan ketika Orde Lama berakhir dan kemudian dihapus berdasarkan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1980 tentang Organisasi dan Tata Kerja Pelaksanaan *Land reform*. Sebagai gantinya dibentuk Panitia Pertimbangan *Land reform* di tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota yang memiliki tugas memberikan saran dan pertimbangan kegiatan *land reform* yang berjalan di daerahnya kepada Menteri Dalam Negeri, Gubernur dan Bupati/Walikota. Sedangkan di tingkat pusat melaporkan kegiatan *land reform* secara keseluruhan kepada Menteri Dalam Negeri.

Penanganan urusan *land reform* mendapat perhatian penting pada era pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 1988 dengan dibentuknya Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah. Pada 2006 ketika terjadi perombakan struktur BPN, direktorat tersebut berubah nama menjadi Direktorat *Land reform* hingga sekarang.

Yayasan Dana *Land reform* (YDL) dibentuk sebagai amanat dari PP No. 224 Tahun 1961. Pendirian yayasan tersebut pada tanggal 25 Agustus 1961 oleh Menteri Agraria dengan susunan kepengurusan terdiri dari De-

²⁷ Harsono, Budi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I Hukum Tanah Nasional.

²⁸ *Ibid.*

wan Pengurus dan Dewan Pengawas. Adapun pekerjaan sehari-hari oleh administrator. Tugas dari YDL ini adalah untuk menampung biaya penyelenggaraan *land reform* dan pemberian fasilitas kredit kepada para petani. Yayasan ini kemudian dibekukan berdasarkan Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1992. Selanjutnya, pemasukan untuk tanah yang didistribusikan beralih ke BRI Unit Desa atau Cabang BRI di Kabupaten/Kota.²⁹

Masalah *land reform* memiliki sifat khusus, sehingga pemerintah Orde Lama membentuk Pengadilan *Land reform* berdasarkan UU No. 21 Tahun 1964 tentang Pengadilan *Land reform*. Pengadilan *Land reform* terdiri dari Pengadilan-pengadilan *Land reform* Daerah dan Pengadilan *Land reform* Pusat dengan tugas mengadili perkara-perkara *land reform* berupa perkara-perkara perdata, pidana maupun administratif yang timbul di dalam melaksanakan peraturan-peraturan *land reform* (Pasal 1 dan 2 UU No. 21/1964).

Pengadilan *Land reform* yang dibentuk pertama kali adalah pengadilan tingkat pertama di 16 provinsi. Kewenangan mengadili perkara *land reform* terletak di Pengadilan *Land reform* Daerah, sedangkan Pengadilan *Land reform* Pusat hanya merupakan pengadilan banding dari Pengadilan *Land reform* Daerah. Keistimewaan dari Pengadilan *Land reform* adalah keikutsertaan wakil-wakil organisasi tani sebagai hakim anggota. Pengadilan *Land reform* dihapus berdasarkan UU No. 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan *Land reform*. Perkara-perkara *Land reform* selanjutnya beralih ke pengadilan-pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.

B. Tanah Objek Landreform

Pembagian Tanah Pertanian berasal dari tanah kelebihan maksimum, pemilikan tanah secara guntai (*Absentee*), Tanah Swapraja, dan tanah-tanah lainnya yang dikuasai langsung oleh negara. Penjelasan selanjutnya sebagai berikut:

1. Tanah Kelebihan Maksimum

Dalam Pasal 3 UU No. 56/Prp.1960 mewajibkan kepada orang-orang dan kepala keluarga yang anggota keluarganya menguasai tanah pertanian yang jumlah luasnya melebihi batas maksimum pemilikan tanah untuk melaporkan hal itu kepada Kepala Kantor Agraria (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) Kabupaten yang bersangkutan. Tanah-tanah yang se-

²⁹ *Ibid.*

lebihnya dari batas maksimum diambil oleh pemerintah dibagikan kepada rakyat tani yang membutuhkan.

2. Pemilikan Tanah Secara Guntai (*Absentee*)

1. Larangan pemilikan tanah secara *absentee* berlaku bagi pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal berbeda dengan kecamatan tempat letak tanah.
2. Pemilik tanah pertanian yang *absentee* dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal 24 september 1961 wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah atau diharuskan pindah ke kecamatan tersebut. Jika kewajiban tidak dipenuhi, maka tanah yang bersangkutan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian untuk kemudian dibagi-bagikan kepada yang berhak dalam rangka pelaksanaan *land reform*.
3. Pengecualian hanya diberlakukan bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan letak tanah, asal jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya menurut pertimbangan Panitia *Land reform* masih memungkinkan untuk mengerjakan tanah tersebut secara efisien.
4. Bagi pegawai/pensiunan pegawai negeri dan militer, yang sedang menjalankan tugas negara diperbolehkan memiliki tanah pertanian secara *absentee* seluas 2/5 dari luas maksimum yang berlaku untuk daerah yang bersangkutan.
5. Dalam Pasal 1 Kep Mendagri Nomor 13 Tahun 1984 bahwa, Tanah kelebihan maksimum dan guntai (*absentee*) objek redistribusi *land reform* yang akan diberikan ganti kerugian adalah tanah kelebihan dari batas maksimum dan/atau tanah guntai (*absentee*) yang dikuasai/diambil oleh pemerintah dan telah atau akan didistribusikan kepada para petani dalam rangka pelaksanaan *land reform* atau digunakan oleh Pemerintah sendiri sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang "Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian."

3. Tanah Swapraja

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka hak-hak dan wewenang atas bumi dan air dari Swapraja yang masih ada pada waktu mulainya UUPA menjadi hapus dan beralih kepada negara.

Tanah Swapraja dan bekas Swapraja yang dengan ketentuan Diktum IV huruf A Undang-Undang Pokok Agraria beralih kepada Negara, dan selanjutnya sesuai ketentuan PP No. 224/1961 tanah-tanah tersebut diberi

peruntukan, sebagian untuk kepentingan Pemerintah sebagian untuk mereka yang langsung dirugikan karena dihapuskannya hak Swapraja atas tanah itu *sebagian untuk dibagikan kepada rakyat* yang membutuhkan.

4. Tanah-tanah lainnya yang dikuasai langsung oleh Negara

Menurut Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK. 30/Ka/1962 kemudian menegaskan tanah-tanah yang akan dibagikan dalam rangka *land reform*, yaitu:

- 1) Bagian-bagian dari tanah-tanah partikelir *eigendom* yang terkena UU No. 1 Tahun 1958:
 - yang merupakan tanah pertanian,
 - yang tidak diberikan kembali kepada bekas pemilik sebagai ganti rugi, serta
 - yang tidak dapat diberikan kembali dengan hak milik berdasarkan Pasal 5 UU tersebut.
- 2) Tanah bekas hak *erfpacht*/guna usaha.
 - yang merupakan tanah pertanian dan
 - yang sekarang sudah dikuasai oleh negara.

C. Batas Maksimum dan Minimum Tanah Pertanian

1. Luas Pemilikan Maksimum Tanah Pertanian

Untuk memenuhi rasa keadilan, Pasal 7 UUPA mengamanatkan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Sebagai tindak lanjut dari UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 56 /1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Penguasaan tanah pertanian adalah seorang atau lebih dalam satu keluarga yang secara bersama-sama menggarap tanah pertanian, baik milik sendiri atau kepunyaan orang lain ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum. Luas batas maksimum tanah pertanian ditetapkan dengan memperhatikan jumlah penduduk, luas daerah dan faktor-faktor lainnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Tidak padat:
 - Sawah seluas 15 Ha.
 - Tanah kering seluas 20 hektar.
- b. Kurang padat
 - Sawah seluas 10 Ha.
 - Tanah kering seluas 12 hektar.



- c. Cukup padat
 - Sawah seluas 7 Ha,
 - Tanah kering seluas 9 hektar.
- d. Sangat padat
 - Sawah seluas 5 Ha.
 - Tanah kering seluas 6 hektar.

Jika tanah pertanian yang dikuasai itu merupakan sawah dan tanah kering, maka untuk menghitung luas maksimum tersebut, luas sawah dijumlah dengan luas tanah kering dengan menilai tanah kering sama dengan sawah ditambah 30% di daerah-daerah yang tidak padat dan 20% di daerah-daerah yang padat. Tanah pertanian yang dimaksud harus dikuasai seluruhnya dan luas seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar.

Luas maksimum tersebut tidak berlaku terhadap tanah pertanian:

- a. yang dikuasai dengan hak guna-usaha atau hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari Pemerintah.
- b. yang dikuasai oleh badan-badan hukum.

Jika jumlah anggota suatu keluarga melebihi tujuh orang, maka bagi keluarga itu luas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam Pasal 1 untuk setiap anggota yang selebihnya ditambah dengan 10%, dengan ketentuan bahwa jumlah tambahan tersebut tidak boleh lebih dari 50%, sedang jumlah tanah-pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar, baik sawah, tanah-kering maupun sawah dan tanah kering.

Dengan mengingat keadaan daerah yang sangat khusus Menteri Agraria dapat menambah luas maksimum 20 hektar dengan paling banyak 5 hektar. Orang-orang dan kepala-kepala keluarga yang anggota-anggota keluarganya menguasai tanah-pertanian yang jumlah luasnya melebihi luas maksimum wajib melaporkan hal itu kepada Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan di dalam waktu 3 bulan sejak mulai berlakunya Peraturan ini (UU No. 56 PRP/1960). Kalau dipandang perlu maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang oleh Menteri Agraria.

Orang atau orang-orang sekeluarga yang memiliki tanah pertanian yang jumlah luasnya melebihi luas maksimum dilarang untuk memindahkan hak-miliknya atas seluruh atau sebagian tanah tersebut, kecuali dengan izin Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Izin tersebut hanya dapat diberikan jika tanah yang haknya dipindahkan itu tidak melebihi luas maksimum.

Sesudah mulai berlakunya Peraturan tersebut, maka tanah pertanian yang dikuasai oleh seseorang dan anggota-anggota keluarganya berjumlah lebih dari luas maksimum, maka wajib berusaha supaya paling lambat

1 tahun untuk mengalihkan tanahnya. Dalam menetapkan bagian atau bagian-bagian tanah yang menjadi hak bekas pemilik dan pembagian tanah kepada para petarti harus diusahakan supaya tanah-tanah yang akan dimiliki oleh mereka masing-masing merupakan kesatuan-kesatuan yang ekonomis. Tanah-tanah yang selebihnya dari maksimum dikuasai oleh pemerintah, yaitu jika tanah itu milik orang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KaBPN No. 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian, dilakukan pembatasan penguasaan dan pemilikan tanah pertanian terhadap perorangan dan badan hukum. Pembatasan kepemilikan tanah pertanian untuk perorangan adalah sebagai berikut:

- Tidak padat, paling luas 20 (dua puluh) hektar.
- Kurang padat, paling luas 12 (dua belas) hektar.
- Cukup padat, paling luas 9 (sembilan) hektar.
- Sangat padat, paling luas 6 (enam) hektar.

Pembatasan kepemilikan tanah pertanian untuk badan hukum sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.

Tanah pertanian milik perorangan yang luasnya melebihi ketentuan dapat dialihkan kepada pihak lain dengan ketentuan:

- a. Pihak lain harus berdomisili dalam 1 (satu) kecamatan letak tanah.
- b. Tanahnya harus digunakan dan dimanfaatkan untuk pertanian.

Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanah dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal perolehan hak, harus:

- Mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang berdomisili di kecamatan tempat letak tanah tersebut.
- Pindah ke kecamatan letak tanah tersebut.

Apabila hak atas tanah milik seseorang hapus dan tanahnya dikuasai langsung oleh negara, maka pemilik tanah yang tanahnya jatuh kepada Negara diberikan ganti kerugian yang layak. Hapusnya hak atas tanah dan pemberian ganti kerugian dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengecualian ketentuan pembatasan tanah pertanian adalah:

- a. Pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan langsung dengan kecamatan tempat letak tanah.
- b. Pemilik tanah yang sedang menjalankan tugas negara.
- c. Pemilik tanah yang menunaikan kewajiban agama.
- d. Pegawai negeri, pejabat militer dan/atau yang dipersamakan dengan mereka.

- e. Ketentuan lain yang ditetapkan oleh menteri.

Badan hukum yang memiliki tanah pertanian wajib mengusahakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya, paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak dapat mengusahakan atau memanfaatkan tanahnya, dapat bekerja sama dengan pihak lain berdasarkan perjanjian tertulis.

2. Luas Pemilikan Minimum Tanah Pertanian

Dalam penjelasan UU No. 56 PRP/1960 disebutkan bahwa diadakannya penetapan luas minimum, dengan tujuan:

- a. Supaya tiap keluarga petani mempunyai tanah yang cukup luasnya untuk dapat mencapai taraf penghidupan yang layak. Berhubung dengan berbagai faktor yang belum memungkinkan dicapainya batas minimum itu sekaligus dalam waktu yang singkat, maka ditetapkan, bahwa pelaksanaannya akan dilakukan secara berangsur-angsur (Undang-Undang Pokok Agraria pasal 17 ayat 4).
- b. Untuk mencegah dilakukannya pemecahan tanah lebih lanjut, karena hal yang demikian itu akan menjauhkan kita dari usaha untuk mempertinggi taraf hidup petani sebagai yang dimaksudkan di atas.

Penetapan minimum tidak berarti, bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari batas itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Dalam Pasal 8 UU No. 56 PRP/1960 disebutkan bahwa: Pemerintah mengadakan usaha-usaha agar supaya setiap petani sekeluarga memiliki tanah pertanian minimum 2 hektar. Selanjutnya Pasal 9 (1) UU No. 56 PRP/1960 menyebutkan bahwa pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar. Larangan termaksud tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus.

Jika dua orang atau lebih pada waktu mulai berlakunya peraturan ini memiliki tanah pertanian yang luasnya kurang dari dua hektar, di dalam waktu 1 tahun mereka itu wajib menunjuk salah seorang dari antaranya yang selanjutnya akan memiliki tanah itu, atau memindahkannya kepada pihak lain. Jika orang-orang tersebut tidak melaksanakan kewajiban tersebut di atas, maka dengan memperhatikan keinginan mereka maka Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya, menunjuk salah seorang

dari antara mereka itu, yang selanjutnya akan memiliki tanah yang bersangkutan, ataupun menjualnya kepada pihak lain.

D. Penyelenggaraan Redistribusi Tanah

1. Persiapan dan Perencanaan

Di dalam tahap ini, pertama kali yang dilakukan adalah penetapan lokasi kegiatan redistribusi TOL berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN. Lokasi redistribusi TOL harus dipastikan dalam kondisi *clean and clear*, yaitu secara fisik maupun yuridis tidak ada keberatan atau "klaim" dari pihak lain, tidak dalam sengketa dan konflik serta secara fisik jelas batas-batasnya, tidak tumpang-tindih, tidak berada dalam kawasan hutan dan tidak dilekati oleh sesuatu hak.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menetapkan lokasi redistribusi TOL adalah:

- Apabila TOL lama masih ada, maka harus diprioritaskan untuk dilaksanakan redistribusi tanahnya.
- Tanah objek *land reform* yang telah didistribusi, tetapi penerima redistribusinya setelah jangka waktu 15 tahun lampau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusannya, maka objek TOL tersebut didistribusikan kembali. Objek tersebut diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 1997 tentang Penertiban Tanah-tanah Objek Redistribusi *Land reform*.
- Bagi tanah objek *land reform* yang berasal dari tanah kelebihan maksimum dan *absentee* di mana penerima redistribusi belum memenuhi kewajiban membayar uang pemasukan ke negara (ganti rugi dan uang administrasi) sesuai ketentuan Pasal 14 dan 15 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 *juncto* Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1992 tentang Penyesuaian Harga Ganti Rugi Tanah Kelebihan Maksimum dan Absentee/Guntai, maka diwajibkan membayar maksimal sebesar Rp 3.500.000/ha (tiga juta lima ratus ribu per hektar) ke Kas Negara B, melalui bank pemerintah setempat sesuai mata anggaran pendapatan BPN (MAP: 423291 Pendapatan Jasa Lainnya).
- Lokasi yang akan ditetapkan tidak masuk dalam kawasan hutan, pertambangan atau masuk dalam penguasaan pihak lain (HGU, HPL, dan lain-lain) dan tidak tumpah tindih dengan lokasi kegiatan pertanian lainnya (lokasi prona, konsolidasi tanah, dan lain-lain).
- Sesuai dengan arahan dan fungsi Tata Ruang yang ada.

2. Pelaksanaan Pendataan Subjek dan Objek

Setelah kegiatan persiapan, maka tahapan selanjutnya melakukan pendataan melalui inventarisasi dan identifikasi subjek dan objek. Kondisi subjek dan objek yang harus diperhatikan dalam kegiatan Redistribusi Tanah adalah:

a. Subjek

- Bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan atau kecamatan yang berbatasan langsung dengan letak tanahnya.
- Identitas subjek (penggarap) yang sesuai KTP atau surat keterangan dari kepala desa.
- STP3 (Surat Tanda Penyerahan Penerimaan Hak dan Pemberian Ganti Rugi), apabila objek berasal dari tanah kelebihan maksimum/*absentee*.
- Dokumen pendukung seperti KTP, Kartu Keluarga, SPPT PBB tahun berjalan, Surat Keterangan Tanah serta Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.

b. Objek

- Tanah calon objek redistribusi merupakan tanah pertanian sesuai dengan arahan fungsi rencana tata ruang. Harus dipastikan bahwa lokasi redistribusi tanah sesuai dengan Surat Keputusan Penetapan Lokasi, memenuhi syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, serta objek harus *clear* dan *clean* secara fisik dan yuridis.
- Pengukuran dan pemetaan batas keliling dilaksanakan dengan tujuan mengetahui batas-batas tanah negara yang akan ditegaskan menjadi Tanah Objek *Land reform* sehingga tidak bercampur dengan tanah lainnya.

3. Panitia Pertimbangan Landreform (PPL)

Sidang Panitia Pertimbangan *Land reform* (PPL) Kabupaten/Kota bertujuan untuk menegaskan subjek dan objek Redistribusi tanah. Pembentukan Panitia Pertimbangan *Land reform* mengacu pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1980 tentang Organisasi dan Tata Kerja Penyelenggaraan *Land reform*.

Susunan keanggotaan Panitia Pertimbangan *Land reform* adalah:

1. Bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk, sebagai ketua, merangkap anggota.
2. Kepala Kantor Pertanahan, sebagai wakil ketua, merangkap anggota.

3. Kepala seksi pengaturan dan penataan pertanahan pada Kantor Pertanahan sebagai sekretaris (nomenklatur menyesuaikan dengan struktur dan organisasi tata kerja).
4. Seorang pejabat tata pemerintahan yang ditunjuk oleh bupati/walikota, sebagai anggota.
5. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh kepala kepolisian resort kabupaten/kota, sebagai anggota.
6. Seorang pejabat yang bertanggung jawab di bidang kehutanan kabupaten/kota, sebagai anggota.
7. Seorang pejabat yang bertanggung jawab di bidang pertanian kabupaten/kota, sebagai Anggota.
8. Seorang pejabat yang bertanggung jawab di bidang koperasi kabupaten/kota, sebagai anggota.
9. Seorang pejabat yang bertanggung jawab di bidang tata ruang dan permukiman kabupaten/kota, sebagai anggota.
10. Seorang pejabat yang bertanggung jawab di bidang pertambangan kabupaten/kota, sebagai anggota.
11. Seorang wakil cabang HKTI kabupaten/kota, sebagai anggota.
12. Kepala Subseksi *Land reform* dan Kepala Subseksi Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku wakil sekretaris merangkap anggota.
13. Pejabat-pejabat lain yang ditunjuk dari instansi/dinas yang terkait dengan urusan pertanahan, sebagai anggota (sesuai kebutuhan serta situasi dan kondisi kabupaten/kota masing-masing).

Sidang Panitia Pertimbangan *Land reform* (PPL) dilaksanakan dalam rangka kegiatan *land reform*, meliputi:

- a. Penegasan TOL. Dilaksanakan apabila tanah yang diusulkan adalah tanah negara yang akan ditegaskan menjadi Tanah Objek *Land reform*.
- b. Pembagian Tanah/Redistribusi Tanah:
 - Dilaksanakan apabila objek berasal dari tanah kelebihan maksimum, *absentee*, swapraja atau bekas swapraja.
 - Dilaksanakan apabila tanah objek *land reform* belum pasti letak dan luasnya.
 - Sidang PPL dapat dilaksanakan setelah proses seleksi calon penerima redistribusi TOL.
- c. Menetapkan besarnya ganti kerugian. Dilaksanakan apabila objek berasal dari tanah kelebihan maksimum atau *absentee*.
- d. Lain-lain pelaksanaan kegiatan *land reform* dengan menyesuaikan pada kondisi yang ada.

Materi Sidang PPL atau isi antara lain meliputi: status tanah, letak tanah, luas tanah, kesesuaian lokasi yang diusulkan dengan RTRW setempat, penggunaan tanahnya, kondisi *clean* dan *clear*, daftar penggarap, serta nama bekas pemilik/ahli warisnya dan besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan untuk tanah kelebihan maksimum dan *absentee*.

Hasil Sidang PPL dituangkan dalam Berita Acara Panitia Pertimbangan *Land reform* (BAPPL). Isi dari Berita Acara tersebut memuat materi:

- a. Penegasan TOL dilampiri dengan:
 - Peta Keliling hasil pengukuran kadasteral dari tanah yang diusulkan untuk ditetapkan menjadi objek *land reform*.
 - Daftar Nama Calon Penerima Redistribusi TOL
- b. Pembagian Tanah/Redistribusi Tanah dilampiri dengan:
 - Peta Bidang
 - Daftar Nama Calon Penerima Redistribusi TOL
- c. Pelaksanaan pembagian tanah/redistribusi tanah untuk tanah yang sudah ditetapkan/ditegaskan menjadi Tanah Objek *Land reform* (TOLama dan letak tanah objek *land reform* dimaksud dianggap tidak pasti atau dahulu tidak pernah dilakukan pengukuran kadastral terhadap bidang/bidang-bidang tanah dimaksud. Tanah Objek *Land reform* Lama terdiri dari:
 - Penegasan Tanah Negara Menjadi Objek *Land reform*
 - SK Kinag
 - TOL yang berasal dari tanah Kelebihan Maksimum
 - Absentee
 - Swapraja/bekas swapraja.

1. Rekomendasi Bupati/Walikota

Apabila di Kabupaten/Kota lokasi kegiatan redistribusi TOL belum dibentuk Panitia Pertimbangan *Land reform* Kabupaten/Kota, maka BAPPL Kabupaten/Kota sebagai persyaratan usulan penegasan tanah negara menjadi objek *land reform* dapat diganti dengan Rekomendasi Bupati/Walikota. Substansi dari Rekomendasi Bupati.

2. Kriteria Petani Penggarap

Kriteria petani penggarap yang memenuhi persyaratan sebagai penerima redistribusi tanah adalah sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Bertempat tinggal di kecamatan-kecamatan berbatasan langsung dengan tempat letak tanah yang bersangkutan.

- c. Berusia 17 tahun atau sudah pernah menikah.
- d. Menguasai dan mengusahakan sendiri secara aktif atas tanah pertanian dimaksud yang dibuktikan dengan surat pernyataan Penguasaan Fisik dari penggarap yang bersangkutan yang diketahui oleh kepala desa/lurah setempat.
- e. Bukan berprofesi aktif sebagai anggota PNS, TNI/POLRI, Pegawai BUMN/BUMD, Dokter, Pengacara/Advokat, Anggota DPR/DPRD
- f. Luas penguasaan tanah pertanian yang dapat diberikan hak tidak melebihi 5 Ha, dengan ketentuan keseluruhan tanah yang dimiliki tidak melebihi batas maksimum kepemilikan tanah pertanian
- g. Guna memastikan bahwa para penggarap calon penerima redistribusi TOL sanggup mengikuti ketentuan redistribusi TOL, maka para penggarap membuat surat pernyataan yang di antaranya menyatakan bahwa:
 - Tanah yang dimiliki tidak melebihi batas maksimum kepemilikan tanah.
 - Kesanggupan calon penerima redistribusi TOL untuk memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian hak (redistribusi tanah).

Surat Pernyataan dibuat oleh masing-masing calon penerima redistribusi TOL dan dikumpulkan oleh Satgas Seleksi Penggarap Calon Penerima Redistribusi TOL.

3. SK Redistribusi Tanah

Sebelum diterbitkan SK Redistribusi Tanah, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan oleh petugas Pengukuran dan Pemetaan yang dilaksanakan sesuai dengan norma dan standar.

Penerbitan Surat Keputusan (SK) Redistribusi Tanah Objek *Land reform*. Surat Keputusan pemberian hak milik diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai kewenangan yang diberikan berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Surat keputusan disiapkan oleh Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan, dengan memperhatikan prosedur penyelesaian yang ditentukan dalam KKP.
- b. Dalam Surat Keputusan wajib dicantumkan: "Bidang-bidang tanah hak milik tersebut tidak boleh diperuntukkan/dialihkan untuk tujuan lain selain daripada peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditentukan dan dilarang memindahkan hak atas tanahnya baik

sebagian atau seluruhnya, kecuali kepada pihak yang memenuhi persyaratan dengan izin tertulis dari pejabat yang berwenang sesuai ketentuan yang ditetapkan.”

4. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat

Dilaksanakan sesuai ketentuan penatausahaan pendaftaran tanah yang berlaku di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Pada kolom petunjuk dalam Buku Tanah dan Sertifikat dicantumkan: “Bidang tanah hak milik ini tidak boleh diperuntukan/dialihkan untuk tujuan lain selain daripada peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditentukan, dan dilarang memindahkan hak atas tanahnya baik sebagian atau seluruhnya, kecuali kepada pihak yang memenuhi persyaratan dengan izin tertulis dari pejabat yang berwenang sesuai ketentuan yang ditetapkan.”

Terhadap TOL yang berasal dari kelebihan maksimum atau *absentee*, sertifikat dapat diterbitkan apabila penerima redistribusi tanah telah memenuhi kewajiban membayar harga tanah.

Sertifikat hak milik atas tanah yang telah selesai, diserahkan kepada para penerima tanah sesuai dengan nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik tersebut.

Pada akhir kegiatan Redistribusi Tanah adalah Bina Penerima Tanah. Kegiatan ini bertujuan agar subjek penerima tanah dapat memanfaatkan tanah yang telah diperolehnya seoptimal mungkin sehingga dapat memberikan hasil optimal, yang pada gilirannya dapat meningkatkan taraf hidup subjek penerima redistribusi tanah. Kegiatan bina penerima tanah oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dilaksanakan melalui koordinasi multi sektoral secara intensif, konstruktif serta sinergi yang baik dari segenap pihak yang terkait baik internal maupun eksternal. Penerima tanah redistribusi difasilitasi dalam pembentukan koperasi bagi daerah yang belum ada koperasi penggarapnya

E. Reforma Agraria

Reforma Agraria lahir dari mandat Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (TAP MPR RI), Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber daya Alam dan Keputusan MPR RI Nomor 5/MPR/2003 tentang Penugasan kepada MPR-RI untuk Menyampaikan Saran atas Laporan Pelaksanaan Keputusan MPR-RI oleh Presiden, DPR, BPK dan MA pada Sidang Tahunan MPR-RI Tahun 2003. Salah satu butir saran dimaksud kepada Presiden Republik

Indonesia, terkait dengan perlunya Penataan Struktur Penguasaan, Pemilikan, Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah.

Istilah lain dari Reforma Agraria adalah Pembaruan Agraria yang merupakan proses restrukturisasi (penataan ulang susunan) kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan sumber-sumber agrarian (khususnya tanah). Disebutkan dalam Pasal 2 TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001 bahwa “Pembaruan agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Pengertian Reforma Agraria adalah Reforma Agraria = Land Reform + Access Reform. Reforma Agraria adalah Land reform di dalam kerangka mandat konstitusi, politik, dan undang-undang untuk mewujudkan keadilan dalam P4T ditambah dengan *access reform*. Reforma Agraria dimaknai sebagai aset reform dalam pengertian *Land reform* berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada menata ulang pemanfaatan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah. *Access reform* adalah pembukaan akses terhadap sumber-sumber ekonomi-keuangan, manajemen, teknologi, pasar dan sumber-sumber politik—partisipasi politik.

Tujuan Reforma Agraria adalah:

- a. Untuk menata ulang ketimpangan struktur penggunaan, pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah ke arah yang lebih berkeadilan.
- b. Mengurangi kemiskinan.
- c. Menciptakan lapangan kerja.
- d. Mengurangi sengketa dan konflik pertanahan;
- e. Memperbaiki akses rakyat kepada sumber-sumber ekonomi, terutama tanah; Meningkatkan ketahanan pangan dan energi rumah tangga; dan Memperbaiki dan menjaga kualitas lingkungan hidup.

Makna Reforma Agraria adalah:

- a. Restrukturisasi penguasaan aset tanah kearah penciptaan struktur sosial ekonomi dan politik yang lebih berkeadilan (*equity*).
- b. Sumber peningkatan kesejahteraan yang berbasis keagrariaan (*welfare*).
- c. Penggunaan/pemanfaatan tanah dan faktor-faktor produksi lainnya secara optimal (*efficiency*).
- d. Keberlanjutan (*sustainability*), dan Penyelesaian sengketa tanah (*harmony*).

F. Inventarisasi Penguasaan Pemilikan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T)

Keberadaan masyarakat adat yang bermukim di dalam kawasan hutan mendapat pengakuan dari pemerintah dengan ditetapkannya Peraturan Presiden No. 88 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Penguasaan Tanah Dalam Kawasan Hutan dan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Kehutanan RI, Menteri Pekerjaan Umum RI dan Kepala BPN RI. Penetapan Peraturan Bersama tersebut merupakan tindak lanjut dari konsiderans hukum, yaitu:

- Putusan Mahkamah Konstitusi No. 34/PUU-IX/2011 dengan salah satu keputusannya adalah penguasaan hutan oleh negara harus memperhatikan dan menghormati hak-hak atas tanah masyarakat.
- Putusan Mahkamah Konstitusi No. 45/PUU-IX/2011 dengan salah satu keputusannya adalah pengukuhan Kawasan Hutan harus segera dituntaskan untuk menghasilkan kawasan hutan yang berkepastian hukum dan berkeadilan.
- Putusan Mahkamah Konstitusi No. 35/PUU-X/2012 dengan salah satu keputusannya adalah hutan adat bukan merupakan hutan negara.
- Putusan Mahkamah Konstitusi No. 95/PUU-XII/2014 dengan salah satu keputusannya adalah ketentuan pemanfaatan hutan dikecualikan terhadap masyarakat yang hidup secara turun temurun di dalam hutan dan tidak ditujukan untuk kepentingan komersil

Adapun pertimbangan di luar putusan pengadilan adalah:

- Tercapainya Nota Kesepakatan Bersama tanggal 11 Maret 2013 tentang Percepatan Pengukuhan Kawasan Hutan Indonesia oleh 12 Kementerian/Lembaga Negara. Di dalam nota tersebut belum diatur tata cara penyelesaian penguasaan/hak-hak atas tanah yang berada dalam kawasan hutan karena menyangkut kewenangan beberapa kementerian/lembaga negara.
- Dalam rangka penyelesaian hak-hak masyarakat dalam kawasan hutan sepanjang masih menguasai tanah di kawasan hutan serta sesuai prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, dipandang perlu pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat.

1. Tahapan Kegiatan

Ketentuan di dalam Peraturan Bersama tersebut di atas menjelaskan mengenai mekanisme penyelesaian atas tanah masyarakat di dalam kawasan hutan. Secara garis besar tahapan penyelesaian menurut peraturan tersebut adalah:

1. Penetapan lokasi kegiatan yang telah ditunjuk berdasarkan SK Gubernur atau SK Bupati/Walikota yang meneruskan permohonan masyarakat. Lokasi kegiatan dalam satuan desa/kelurahan.
2. Penyusunan Petunjuk Operasional Kegiatan yang bersumber dari APBN atau APBD.
3. Penetapan organisasi dan satuan tugas. Tim lapangan berbeda dengan tim IP4T yang dibentuk oleh kepala daerah. Tim IP4T yang dibentuk oleh kepala daerah adalah dalam rangka penyelenggaraan secara umum dan dalam tingkat manajerial. Adapun satuan tugas IP4T adalah pelaksanaan di lapangan.
4. Penyusunan waktu (*time schedule*) pelaksanaan kegiatan.
5. Pembekalan (*coaching*). Materi pembekalan meliputi persiapan administrasi, persiapan teknis dan persiapan bahan perlengkapan yang terkait. Persiapan administrasi keuangan meliputi segala bentuk dokumen dalam rangka pelaksanaan pekerjaan yang akan dipertanggungjawabkan. Persiapan administrasi dalam bentuk persuratan untuk pemberitahuan kepada kepala wilayah setempat. Persiapan teknis berupa persiapan peta dasar sebagai peta kerja di lapangan. Persiapan bahan perlengkapan berupa peralatan survei lapang yang harus disiapkan di samping tentunya peralatan pribadi.
6. Penyuluhan. Keberhasilan pelaksanaan kegiatan IP4T sangat ditentukan oleh kegiatan penyuluhan. Penyuluhan dikoordinasikan oleh Ketua Pelaksana selaku Koordinator Kegiatan. Para Penyuluh (Satgas Penyuluhan) adalah mereka yang memahami dan mengerti kegiatan IP4T.
7. Pembuatan sket bidang tanah dan pendataan P4T. Sket bidang-bidang tanah adalah gambaran umum bidang-bidang tanah dalam satu Desa/Kelurahan untuk memastikan posisi relatif tiap-tiap bidang tanah yang terdapat dalam satu desa/kelurahan lokasi IP4T. Sket bidang-bidang tanah dapat dibuat dengan menggunakan data/peta yang bersumber dari peta PBB, peta garis, citra satelit, foto udara, google earthmap dan data/peta lainnya. Sket bidang-bidang tanah dibuat sebelum melakukan pendataan P4T yang digunakan sebagai peta kerja kegiatan IP4T.
8. Pengumpulan data sekunder. Berisi gambaran umum dan potensi desa yang diperoleh dari Kantor Desa lokasi IP4T dan/atau data profil desa dari Kantor Badan Pusat Statistik (BPS) setempat. Data Sekunder nantinya digunakan untuk penyusunan laporan IP4T per desa/kelurahan.
9. Kontrol Kualitas. Kegiatan pengendalian pemrosesan data sehing-

ga dapat dicapai hasil yang berkualitas. Kegiatan kontrol kualitas bertujuan untuk memastikan bahwa hasil pengumpulan data telah memenuhi standar sesuai Formulir Isian JUKLAK, baik kualitas sket bidang tanah per desa/kelurahan serta kelengkapan dan kebenaran data primer P4T yang telah dikumpulkan satgas pendataan.

10. Pengolahan data. Data Primer P4T dan data sekunder hasil kegiatan di lapangan selanjutnya diolah atau ditabulasi.
11. Penggabungan (Merge) Data Spasial dan Data Tekstual. Data tekstual hasil pendataan P4T yang dilaksanakan oleh satgas Pendataan dan data spasial hasil pengukuran dan pemetaan yang dilaksanakan oleh satgas pengukuran dan pemetaan untuk selanjutnya dilakukan integrasi data.
12. Analisis Data P4T Per Desa/Kelurahan. Kegiatan kategorisasi dan perhitungan-perhitungan terhadap hasil pengolahan data primer dan data sekunder per desa/kelurahan.
13. Pelaporan. Laporan kegiatan secara berkala yang waktu dan tujuan laporan ditentukan dalam Petunjuk Teknis. Sedangkan laporan akhir merupakan laporan rangkaian seluruh kegiatan yang menjadi rujukan usulan ke Dirjen Planologi Kehutanan.

Penyelesaian penguasaan tanah dalam kawasan hutan dilakukan pada tingkat provinsi atau kabupaten/Kota melalui tim IP4T yang dibentuk oleh Kepala Daerah sesuai dengan konteks wilayahnya. Apabila dalam satu kabupaten/kota, maka yang membentuk tim IP4T adalah Bupati/Walikota, sedangkan yang meliputi antar Kabupaten/Kota maka dibentuk oleh Gubernur.

Tim IP4T baik untuk wilayah kabupaten/kota maupun provinsi mempunyai tugas yang sama, yaitu untuk:

1. Menerima pendaftaran permohonan IP4T.
2. Melakukan verifikasi permohonan.
3. Melaksanakan pendataan lapangan.
4. Melakukan analisis data yuridis dan data fisik bidang-bidang tanah yang berada di dalam kawasan hutan.
5. Menerbitkan hasil analisis berupa rekomendasi dengan melampirkan peta IP4T Non-Kadastral dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditanda tangani oleh masing-masing pemohon serta salinan bukti-bukti penguasaan tanah lainnya.
6. Menyerahkan hasil analisis kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Susunan keanggotaan tim IP4T Kabupaten/Kota terdiri dari:

1. Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai ketua merangkap anggota.
2. Unsur Dinas Provinsi yang menangani urusan di bidang kehutanan sebagai sekretaris merangkap anggota.
3. Unsur Balai Pemantapan Kawasan Hutan sebagai anggota.
4. Unsur Dinas/Badan Provinsi yang menangani urusan di bidang tata ruang sebagai anggota.
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terkait sebagai anggota.
6. Camat setempat atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
7. Lurah/Kepala Desa setempat atau sebutan lain yang disamakan dengan itu sebagai anggota.

Adapun susunan keanggotaan tim IP4T Provinsi terdiri dari:

1. Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai ketua merangkap anggota.
2. Unsur Dinas Provinsi yang menangani urusan di bidang kehutanan sebagai sekretaris merangkap anggota.
3. Unsur Balai Pemantapan Kawasan Hutan sebagai anggota.
4. Unsur Dinas/Badan Provinsi yang menangani urusan di bidang tata ruang sebagai anggota.
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terkait sebagai anggota.
6. Camat setempat atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
7. Lurah/Kepala Desa setempat atau sebutan lain yang disamakan dengan itu sebagai anggota.

Permohonan IP4T pada bidang tanah yang dikuasai di dalam kawasan hutan dilakukan oleh orang perorangan, pemerintah, badan sosial/keagamaan, masyarakat hukum adat yang memiliki bukti hak atas tanah atau bukti penguasaan atas tanah. Mengenai tata cara permohonan termasuk dokumen-dokumen yang harus diserahkan seharusnya di atur dalam bentuk petunjuk teknis yang terkoordinasi oleh instansi teknis terkait.

Berkas permohonan secara garis besar dalam bentuk data tekstual dan data data spasial. Data tekstual yang diajukan menunjukkan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau subjek yang menguasai tanah serta riwayat atau kronologis tanah. Adapun data spasial menampilkan sketsa atau peta yang menunjukkan posisi letak lokasi di dalam kawasan hutan. Bentuk format tidak ditentukan tetapi harus memberikan informasi yang lengkap, jelas, dan benar.

Berkas permohonan yang di dalamnya terdiri dari bukti-bukti penguasaan tanah dan sketsa lokasi yang telah diterima kemudian ditindaklanjuti oleh tim IP4T. Data dari berkas permohonan tersebut merupakan

petunjuk awal dalam kegiatan inventarisasi IP4T.

2. Hasil Kegiatan

Kegiatan IP4T untuk penguasaan tanah dalam kawasan hutan pada dasarnya hanya merupakan kegiatan pendataan subjek dan objek tanah yang hasilnya akan menjadi dasar penerbitan SK pelepasan kawasan hutan. Adapun untuk legalisasi aset mengikuti prosedur sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun demikian untuk kepastian penguasaan tanah diperlukan prinsip kejelasan dan kebenaran data.

Prosedur pelaksanaan IP4T akan diatur dalam petunjuk teknis tersendiri yang dikeluarkan oleh instansi teknis pelaksana. Secara umum pengambilan data kegiatan IP4T adalah:

1. Tanah yang dimaksud harus ditunjuk letak lokasinya oleh pemohon dan batas-batas penguasaan oleh tetangga bersebelahan.
2. Bentuk dan letak lokasi dipetakan dengan menggunakan Global Navigation Satellite System atau dikenal dengan GPS tipe navigasi.
3. Selain data bidang tanah, data lain yang dikumpulkan adalah penggunaan, pemanfaatan, penguasaan dan kepemilikan tanah. Seluruh data tematik tersebut diambil dalam satuan bidang tanah. Klasifikasi data masing-masing tema tersebut diatur dalam petunjuk teknis.

Hasil dari kegiatan IP4T di lapangan adalah:

1. Peta dengan keluaran dalam bentuk digital atau cetak dengan skala 1: 1.000 untuk lokasi di wilayah perkotaan dan dengan skala 1: 10.000 untuk di wilayah perdesaan. Peta dasar yang digunakan sesuai dengan Undang-Undang Informasi Geospasial, harus menggunakan peta Rupa Bumi Indonesia. Peta Penggunaan Tanah yang dihasilkan harus mencantumkan batas wilayah administrasi kabupaten, kecamatan dan desa/kelurahan.
2. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) yang dibuat oleh pemohon yang bersangkutan dan dikuatkan pernyataan kebenaran isi surat tersebut yang ditandatangani oleh sekurang-kurangnya 2 saksi.

Hasil kegiatan pendataan IP4T dalam bentuk data tekstual dan spasial kemudian dianalisis. Dari data tekstual yang dianalisis adalah riwayat penguasaan tanah, sedangkan dari data spasial adalah tentang letak lokasi dan kondisi eksisting. Riwayat tanah yang telah dikumpulkan kemudian dikategorikan ke dalam tiga golongan, yaitu:

1. Penguasaan tanah lebih dari 20 tahun. Hasil pengolahan data fisik



dan yuridis oleh tim IP4T menunjukkan pemohon telah menguasai dan menggunakan tanah 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, maka dapat diteruskan proses permohonan haknya melalui pene-gasan hak.

2. Penguasaan tanah kurang dari 20 tahun. Apabila hasil pengolah-an data fisik dan yuridis oleh tim IP4T menunjukkan pemohon te-lah menguasai dan menggunakan tanah kurang dari 20 tahun, maka dapat diberikan hak atas tanahnya dalam rangka reforma agraria dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Tidak termasuk dalam kriteria penguasaan tanah di atas. Untuk per-mohonan tersebut pengelolaan tanahnya melalui pemberdayaan masyarakat di dalam/sekitar kawasan. Terhadap kategori ini dapat di kalangan pemohon tidak dikategorikan sebagai pendudukan liar tetapi juga tidak menguasai tanah dalam kurun waktu lama. Oleh karenanya, pemohon hanya diarahkan dalam rangka pemanfaatan tanahnya saja.

Perlu diingat segala kegiatan dalam rangka pemberian hak atas tanah baru dapat dilakukan setelah diterbitkannya SK dari pejabat yang ditun-juk oleh Menteri Kehutanan. Mengenai pengakuan hak masyarakat hu-kum adat terhadap tanah di dalam kawasan hutan, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, bahwa hak ulayat terlebih dahulu harus dilembagakan dalam bentuk Peraturan Daerah. Berangkat dari ketentuan tersebut, klaim hak ulayat di atas tanah kehutanan dapat dipertimbangkan apabila telah memperoleh landasan hukum dalam bentuk Peraturan Daerah.

Pekerjaan IP4T dalam rangka penyelesaian tanah di kawasan hutan dalam satu kawasan harus selesai sesuai dengan standar prosedur ope-rasional dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan. Hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kepala Kantor Perta-nahan Kabupaten/Kota. Mengingat pembiayaan kegiatan dilakukan me-lalui mekanisme keuangan negara, maka harus diperhitungkan penye-lelesaian sesuai dengan tahun anggaran.

G. Pemanfaatan Tanah Bersama

Pemanfaatan bersama atas tanah merupakan salah satu bentuk pengusahaan atas tanah secara bersama antara pemilik tanah dan pihak lain sehingga menjadi akses untuk memperoleh kesejahteraannya. Ke-



giatan pemanfaatan bersama atas tanah diselenggarakan melalui: 1.) Bagi hasil; 2.) Sewa tanah; 3.) Gadai; 4.) Kemitraan.

Latar belakang pemanfaatan bersama adalah:

1. Banyaknya kendala dalam mengusahakan sendiri lahan pertanian (tidak sanggup mengerjakan tanahnya sendiri, lahannya terlalu luas, lahan tidak produktif).
2. Merupakan alternatif untuk memenuhi kebutuhan ekonomi yang sangat mendesak.
3. Ada orang-orang yang mempunyai tanah berlebihan, sedang sebagian lainnya tidak mempunyai/tidak cukup tanah.

Masalah yang terjadi dalam pemanfaatan bersama adalah:

1. Pada umumnya bagi hasil, sewa, dan gadai dilaksanakan secara tidak tertulis, karena masyarakat belum mengenal hukum positif
2. Adanya pemahaman bahwa bagi hasil, sewa, dan gadai lebih memiliki bentuk kesederhanaan, kepraktisan, ekonomis, dan kekeluargaan tanpa adanya aturan-aturan formal yang mempersulit
3. Tidak terjamin keadilan/kepastian hukum antara pemilik dan penggarap/penyewa/pemegang gadai.

1. Bagi Hasil

Perjanjian Bagi Hasil adalah perjanjian (dengan nama apa pun juga) yang diadakan antara pihak pemilik tanah pertanian dengan pihak penggarap di mana hasil produksi (panen) akan dibagi kedua belah pihak, menurut imbalan yang telah disetujui sebelumnya.

Peraturan yang menjadi dasar hukum perjanjian bagi hasil adalah:

- Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil.
- Instruksi Presiden RI No. 13 tahun 1980 tentang Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 1960.
- Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian No. 211 Tahun 1980 dan No. 614 kepts/um/1980 tentang Petunjuk Pelaksanaan Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 13 Tahun 1980.
- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 440-1640 tanggal 28 Maret 1990.

Besarnya bagian hasil-tanah yang menjadi hak penggarap dan pemilik untuk tiap-tiap Daerah Swatantra tingkat II ditetapkan oleh Bupati/Kepala Daerah Swatantra tingkat II yang bersangkutan, dengan memperhatikan jenis tanaman, keadaan tanah, kepadatan penduduk, zakat yang disisihkan sebelum dibagi dan faktor-faktor ekonomis serta keten-

tuan-ketentuan adat setempat (Pasal 7 UU No. 2 Tahun 1960).

Kenyataan di lapangan pelaksanaan bagi hasil tidak pernah ditentukan secara formal dan tidak diperjanjikan secara legal. Perjanjian antara penggarap dan pemilik tanah pada umumnya secara informal dan merupakan bagian dari kebiasaan masyarakat. Perhitungan bagi hasil dan tanggung jawab yang harus dipikul tergantung dari kondisi medan, beban biaya dan kesepakatan lainnya.

2. Sewa Tanah

Perjanjian sewa tanah adalah perjanjian antara pemilik dan penyewa, di mana pemilik mengizinkan penyewa untuk berada, mengerjakan atau mendiami tanah yang disewakan pemilik dengan keharusan membayar sejumlah uang tertentu sebagai uang sewa sesudah setiap bulan, setiap panen atau setiap tahun, atau dibayar di muka untuk jangka waktu tertentu. Sesudah habis waktu yang tertentu itu, maka tanah tersebut kembali kepada pemiliknya.

Umumnya praktik sewa menyewa tanah pertanian ini masih terjadi di daerah pedesaan dan pelaksanaannya didasarkan pada hukum adat masing-masing. Hubungan antara penyewa dan pemberi sewa lebih banyak didasarkan pada adanya rasa saling percaya dan kejujuran antara keduanya, jadi tidak melalui suatu proses formal untuk terjadinya suatu perjanjian sewa menyewa tanah pertanian.

Berdasarkan Pasal 53 UUPA, hak sewa untuk tanah pertanian dinyatakan sebagai suatu hak yang bersifat sementara yang akan dihapus dalam waktu yang singkat, karena dianggap bertentangan dengan asas yang termuat dalam Pasal 10 UUPA (tanah harus dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif oleh yang mempunyai) serta dianggap mengandung unsur pemerasan, ini bertentangan dengan Pasal 11 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa pada dasarnya dalam bidang pertanian tidak boleh ada pemerasan.

Hak sewa tanah pertanian belum mendapat pengaturan secara tegas dalam hukum pertanahan, khususnya dalam suatu bentuk peraturan perundang-undangan untuk menghilangkan sifat kesementaraannya dan guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan hak sewa tanah pertanian.

Dalam masyarakat jenis sewa tanah pertanian dikenal dengan sewa untuk tanah sawah yang pada umumnya dibayar di depan. Adapun sewa untuk kebun umumnya dibayar belakang atau pembayaran dilakukan setelah panen.

Peraturan yang menjadi dasar hukum perjanjian sewa tanah adalah:



- Pasal 10 UU No. 5 Tahun 1960 bahwa pada dasarnya tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif oleh yang mempunyai tanah. Dalam penjelasan Pasal 10 dijelaskan bahwa mengusahakan sendiri secara aktif tidak berarti harus mengerjakannya sendiri, namun bisa pula dengan menyewakannya kepada orang lain.
- Pasal 11 ayat 1 d UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 11 ayat 1d.
- Perpu No.38 Tahun 1960 tentang Penggunaan dan Penetapan Luas Tanah untuk tanaman-tanaman tertentu.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Civil Code*), Buku Ketiga perikatan, BAB VII, Sewa Menyewa, Bagian 4-Aturan-aturan Yang Khusus Berlaku Bagi Sewa Tanah.

3. Gadai Tanah

Gadai ialah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang uang padanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas, maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai). Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut (Penjelasan UU No. 59 Prp. Tahun 1960).

Peraturan yang menjadi dasar hukum perjanjian gadai tanah:

- Pasal 53 dan Pasal 52 ayat 2 UUPA Tahun 1960.
- Undang-Undang No. 56 Prp. Tahun 1960 Pasal 7 tentang Pengembalian dan Penebusan Tanah-tanah yang Digadaikan.
- Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK 10/Ka/1963, bahwa ketentuan Pasal 7 tersebut ditegaskan berlaku juga bagi gadai tanaman keras, baik yang digadaikan berikut atau tidak berikut tanahnya.
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai.
- Undang-Undang No. 16 Tahun 1964, bahwa ketentuan Pasal 7 tersebut juga berlaku terhadap gadai mengenai tambak.
- Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran hak gadai, disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai.
- Ketetapan Mahkamah Agung No. 6/KM/845/MA III/67 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pengadilan *Land reform* (No. 5/PLP/1967).

Apabila tanah gadai merupakan tanah *land reform*, maka penyelesaiannya menjadi wewenang Pengadilan *Land reform*. Di lain pihak apa-

bila tanah gadai bukan tanah *land reform*, maka penyelesaiannya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.

Tata cara gadai menurut ketentuan peraturan yang berlaku adalah:

- Para pihak yang berkepentingan, mengadakan perjanjian gadai di hadapan PPAT.
- PPAT mendaftarkan ke kantor agraria untuk dibuatkan akta gadai sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961.

Hak dan kewajiban pemberi gadai yang harus diketahui adalah:

- Setelah menerima uang gadai, maka tanah yang digadaikan segera diserahkan kepada pemegang gadai.
- Pemberi gadai dapat sewaktu-waktu menebus tanahnya dengan syarat pemegang gadai sudah memetik hasilnya (panen) paling sedikit satu kali.
- Jika tanah yang digadaikan musnah, pemberi gadai tidak dapat dituntut untuk mengembalikan uang gadai yang diterima.
- Jika ada perbedaan nilai uang pada waktu menggadai dan menebus, maka pemberi gadai harus menanggung risiko bersama-sama dengan pemegang gadai.

Adapun hak dan kewajiban pemegang gadai adalah:

- Setelah membayar uang gadai maka pemegang gadai menguasai tanah gadai tersebut, untuk dipelihara serta menggunakan dan memungut hasilnya.
- Apabila sewaktu-waktu pemegang gadai membutuhkan uang, maka pemegang gadai berhak:
 - Mengalihkan gadainya, yaitu pemegang gadai dengan persetujuan dari penggadai, menyerahkan tanah gadai itu kepada orang lain. Hubungan antara penggadai dan pemegang gadai menjadi terputus, dan berganti kepada pemegang gadai baru.
 - Menganakkan gadai yaitu apabila tanpa minta persetujuan dari penggadai, menyerahkan tanah gadai kepada orang lain dengan menerima pembayaran dalam jumlah yang mungkin tidak sama. Hubungan antara penggadai dan pemegang gadai tidak terputus.
- Jika tanah yang digadaikan musnah, pemegang gadai tidak boleh menuntut kembali uang gadainya.
- Wajib mengembalikan tanah gadai tersebut, setelah dikuasai selama 7 tahun, atau jika tidak sampai dikuasai 7 tahun, maka pengembalian uang gadainya dihitung dengan rumus tertentu.
- Dalam perjanjian gadai yang disertai dengan perjanjian, jika dalam

waktu yang ditentukan pemberi gadai tak dapat menebus kembali tanahnya, maka dengan perantaraan Pengadilan Negeri barulah pemegang gadai dapat memiliki tanah gadai tersebut sesuai dengan perjanjian; kalau perlu dengan menambahkan uang lagi sesuai dengan harga tanah jika dijual lepas.

4. Kemitraan

Kemitraan adalah kerja sama dalam keterkaitan usaha, baik langsung maupun tidak langsung, atas dasar prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang melibatkan pelaku Usaha Mikro, Kecil, Menengah dengan Usaha Besar (UU No. 20 Tahun 2008).

Dasar hukum kegiatan kemitraan adalah UU No. 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.

Tahapan pelaksanaan kemitraan adalah:

1. Inventarisasi potensi tanah.
2. Inventarisasi lokasi dan jenis usaha kecil, menengah, dan besar di lokasi potensi.
3. Koordinasi dan sosialisasi dengan instansi dan pihak-pihak terkait (*stakeholder*) untuk pelaksanaan kemitraan.
4. Melakukan penyuluhan pentingnya peran kemitraan terutama dalam meningkatkan kesejahteraan petani miskin.
5. Memfasilitasi terbentuknya MOU.

Pola kemitraan terkait pertanian yang berlaku adalah pola inti-plasma. Prinsip dari pola kemitraan ini adalah Usaha Besar sebagai inti membina dan mengembangkan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah yang menjadi plasmanya.

Bentuk kemitraan adalah dalam bentuk:

- Penyediaan dan penyiapan lahan.
- Penyediaan sarana produksi.
- Pemberian bimbingan teknis produksi dan manajemen usaha.
- Perolehan, penguasaan, dan peningkatan teknologi yang diperlukan.
- Pembiayaan.
- Pemasaran.
- Penjaminan.
- Pemberian informasi.
- Pemberian bantuan lain yang diperlukan bagi peningkatan efisiensi dan produktivitas dan wawasan usaha.

BAB 13

Konsolidasi Tanah

A. Landasan Teori Konsolidasi Tanah

Semakin berkembangnya suatu wilayah, baik perkotaan maupun perdesaan berbagai masalah dalam penataan ruang. Di wilayah perkotaan perkembangan yang tidak beraturan menimbulkan daerah-daerah kumuh (*slum area*). Adapun di wilayah perdesaan terjadi alih fungsi lahan secara sporadis yang menyebabkan hamparan areal pertanian menjadi terpisah oleh adanya pemukiman baru. Bentuk lahan yang tidak beraturan cenderung terjadi penyalahgunaan tata ruang. Oleh karena itu, perlu pengaturan kembali bidang-bidang tanah baik di perkotaan maupun perdesaan melalui Konsolidasi Tanah.

Pengertian Konsolidasi Tanah disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.

Tanah objek Konsolidasi Tanah terdiri dari tanah negara non-pertanian dan/atau tanah hak, baik di wilayah perkotaan maupun perdesaan yang telah ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dikonsolidasi. Hasil akhir dari kegiatan Konsolidasi Tanah adalah sertifikat dari hasil penataan.

Pelaksana kegiatan Konsolidasi Tanah adalah BPN berkoordinasi dengan pemerintah daerah. Adapun peserta Konsolidasi Tanah adalah para pemilik tanah, baik secara perorangan maupun secara bersama, serta badan hukum publik atau badan hukum pemerintah yang menyatakan

persetujuannya untuk ikut serta dalam kegiatan konsolidasi tanah. Peran serta para pemilik tanah secara aktif, merupakan syarat mutlak bagi keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah. Sumber pembiayaan kegiatan adalah APBN dan swadaya. Pembiayaan di luar APBN mengikuti standar yang berada dalam PP. No. 128 Tahun 2015, yaitu berupa pelayanan konsolidasi tanah swadaya untuk tanah pertanian dan non-pertanian.

Secara umum, tujuan Konsolidasi Tanah adalah untuk mencapai kepastian hak atas tanah dan pemanfaatan tanah secara optimal melalui perbaikan penguasaan tanah atau efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah untuk mendukung pembangunan baik di perkotaan maupun di perdesaan.

Penjabaran dari tujuan umum ini adalah tujuan khusus, yang meliputi:

- Terwujudnya tatanan penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur disertai kepastian hukum.
- Terwujudnya peningkatan daya guna dan hasil guna pemanfaatan tanah.
- Terwujudnya peran serta masyarakat dalam pembangunan pertanian.
- Terwujudnya lingkungan yang tertata dalam menunjang pembangunan wilayah.
- Terwujudnya peningkatan kualitas lingkungan hidup.

Sasaran konsolidasi tanah adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Wilayah yang dapat menjadi sasaran kegiatan Konsolidasi Tanah adalah:

- Wilayah yang direncanakan menjadi kota atau permukiman baru. Bentuk Konsolidasi Tanah secara swadaya ini berupa kapling-kapling tanah matang (KTM) atau Kasiba/Lisiba oleh developer yang akan membangun permukiman baru di wilayah itu. Developer dapat menjual dalam bentuk KTM atau lengkap dengan rumahnya.
- Wilayah yang sudah mulai tumbuh. Umumnya tanah ini berlokasi di pinggiran kota dan sudah dihuni oleh kaum urban, baik secara legal maupun tidak.
- Wilayah permukiman yang tumbuh pesat. Merupakan permukiman yang tumbuh dengan pola persil tanah yang tidak teratur sehingga memiliki kesulitan untuk mengakses prasarana dan fasilitas umum lainnya. Setelah ditata pola persil tanah dan infrastruktur menjadi lebih baik.

- Wilayah yang relatif kosong. Di dalam areal perkotaan kadang kala ditemukan tanah yang kosong yang memungkinkan untuk dikembangkan.
- Wilayah yang sebelumnya merupakan wilayah bencana alam maupun sosial, seperti gempa bumi, kebakaran, kerusuhan, dan lain-lain. Untuk membangun kembali diperlukan renovasi/rekonstruksi.

Lokasi Konsolidasi Tanah berbeda dengan lokasi penataan pertanahan lainnya. Secara teknis lokasi Konsolidasi Tanah harus memenuhi syarat:

- a. Lokasi konsolidasi tanah ditetapkan dengan mengacu pada tata ruang wilayah.
- b. Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasikan, menyatakan persetujuannya.
- c. Lokasi Konsolidasi Tanah: tanah telah dikuasai/dimiliki lebih dari satu orang, lokasi sesuai dengan RTRW/RTRK, tanah bebas dari sengketa dan tanahnya telah atau belum bersertifikat.

Manfaat Konsolidasi Tanah adalah terhadap pemerintah dan masyarakat meliputi:

- a. Mewujudkan lingkungan pemukiman atau areal pertanian dapat terpenuhi.
- b. Membantu mempercepat laju pembangunan pemukiman dan pembangunan daerah pertanian di perdesaan.
- c. Pemerataan hasil-hasil pembangunan yang langsung dinikmati oleh pemilik tanah.
- d. Menghindari eksekusi-eksekusi yang sering timbul dalam hal penyediaan tanah secara konvensional.
- e. Rakyat pemilik tanah dapat menikmati secara langsung keuntungan, baik kenaikan harga tanah ataupun kenikmatan lainnya karena terciptanya lingkungan yang teratur. Adanya sumbangan tanah sebagai peran serta, masih tetap menguntungkan sekalipun luas tanah yang dimilikinya berkurang.

Pemerintah dapat merealisasikan Rencana Umum Tata Ruang wilayah, sekaligus menertibkan administrasi pemilikan tanah, menghemat biaya pembangunan dan bahkan terbuka kemungkinan peningkatan pemasukan negara melalui naiknya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Menempatkan rakyat sebagai subjek pembangunan.

B. Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah

Pemilihan lokasi Konsolidasi Tanah sebaiknya merupakan hasil rekomendasi dari kegiatan potensi Konsolidasi Tanah, kebijakan pemerintah Daerah setempat atau merupakan bagian dari kebijakan pembangunan sektoral. Pemilihan lokasi sebaiknya sudah langsung menunjuk secara persis lokasi kegiatan dalam bentuk data spasial dan data tekstual.

Setelah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan Konsolidasi Tanah melalui Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi, lalu dimulai komunikasi dan koordinasi kepada perangkat Pemerintah Daerah dan Kepala Desa. Agenda berikutnya adalah penyuluhan kepada masyarakat calon peserta Konsolidasi Tanah. Isi penyuluhan terkait penyelenggaraan Konsolidasi Tanah. Pada masa penyuluhan ini materi disampaikan se jelas-jelasnya agar masyarakat mengerti dan mau terlibat dalam kegiatan Konsolidasi Tanah.

Kegiatan Konsolidasi Tanah dimulai dengan pengambilan data kondisi eksisting, yaitu meliputi pendataan subjek objek tanah dan pengukuran bidang tanah, serta pemetaan topografi dan penggunaan tanah. Hasil dari pendataan tersebut kemudian menjadi dasar dalam pembuatan desain blok. Desain blok kemudian dibawa ke dalam musyawarah dengan masyarakat.

1. Pembuatan Peta Terkait Konsolidasi Tanah

Pekerjaan fisik terkait Konsolidasi Tanah adalah pengukuran keliling. Pengukuran batas keliling lokasi dilaksanakan, berdasarkan penunjukan dari pemilik bidang tanah terluar lokasi konsolidasi tanah, dan dapat dilakukan apabila telah terpasang tanda-tanda batas pada bidang tanah tersebut, sedapat mungkin juga dilaksanakan pengukuran jalur-jalur jalan, sungai maupun tanda-tanda alam lainnya di dalam lokasi konsolidasi tanah.

Dalam pengukuran keliling sedapat mungkin dipasang titik KDKN orde 4, adapun KDKN orde 4 tersebut berfungsi sebagai titik ikat dalam pengukuran bidang tanah untuk pembuatan peta pendaftaran maupun peta dasar pendaftaran. Apabila tidak dipasang KDKN orde 4, setidaknya ada tanda batas bidang tanah terluar yang berupa tanda batas "tetap" (beton, besi) dan dapat berfungsi sebagai titik-titik ikat bidang tanah di lokasi konsolidasi. Data hasil pengukuran keliling batas lokasi konsolidasi tersebut di atas kemudian dihitung dan digambar sesuai format dan ketentuan dalam pembuatan peta.

Pengukuran rincian bidang tanah ini dilaksanakan menurut ketentuan pengukuran detail bidang tanah yang berlaku, dengan berdasarkan pada:

- 1) Prinsip dasar penunjukan batas-batas tanah dan pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya, dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan.
- 2) Penunjukan batas yang telah disepakati tersebut di atas, maka petugas pengukuran bidang tanah menetapkan batas bidang tanah tersebut, yang dituangkan dalam DI. 201.
- 3) Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam waktu yang ditentukan, petugas pengukuran bidang tanah berdasarkan penunjuk pemegang hak atas tanah menetapkan batas sementara dan dicatat dalam DI. 201 ruang 13. (ruang sengketa bidang tanah).
- 4) Pengukuran dilaksanakan sesuai dengan kaidah-kaidah pengukuran kadasteral bidang tanah, dengan mengambil data-data berupa angka-angka ukur, sket bidang, bangunan dan lain-lain yang dituangkan dalam Formulir Gambar Ukur (Veld Werk = DI.107).

Pembuatan peta, yang hasilnya berupa peta kapling yang menggambarkan semua ukuran dan bentuk serta posisi tiap bidang tanah dalam lokasi, termasuk bangunan-bangunan yang ada dalam lokasi. Pencocokan hasil pengukuran dengan luas tanah menurut bukti-bukti hak seperti pipil, girik, sertifikat, akta-akta peralihan hak dan sebagainya. Dengan ketentuan bahwa apabila terjadi perbedaan luas tanah maka luas yang dipakai adalah luas hasil pengukuran kadasteral tersebut. Pengukuran/pemetaan detail topografi, dan pemetaan penggunaan tanah yang digunakan sebagai peta kerja/dasar dalam rangka pembuatan peta desain tata ruang lokasi.

Setelah secara teknis rencana disain blok dibuat, selanjutnya adalah penyuluhan yang dilakukan oleh Tugas Tim Koordinasi Kabupaten/Kota. Tugas tim ini adalah mengadakan penyuluhan kepada masyarakat dan mengadakan musyawarah dengan peserta konsolidasi tanah.

Sasaran yang harus dicapai dalam musyawarah adalah:

1. Penetapan lokasi Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasikan, menyatakan persetujuannya.
2. Untuk mencapai kesepakatan mengenai sumbangan, antara lain untuk menjelaskan bahwa Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) adalah bagian dari objek Konsolidasi tanah yang disediakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya, serta untuk tanah biaya pengganti biaya pelaksanaan. Dengan harap-

an dapat menghasilkan kesepakatan sumbangan wajib untuk tanah pembangunan (SWTP).

Sistem yang lazim digunakan dalam penetapan besarnya SWTP adalah berdasarkan perhitungan luas, perhitungan nilai/harga tanah dan berdasarkan perhitungan campuran antar luas tanah dengan harga tanah. Penetapan SWTP yang berdasarkan perhitungan luas yaitu SWTP, dalam bentuk tanah.

- 1) Dalam rangka pelaksanaan penataan penguasaan dan penggunaan tanah objek konsolidasi tanah, para peserta menyerahkan sebagian tanahnya sebagai sumbangan tanah untuk pembangunan yang akan digunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dan pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- 2) Besarnya sumbangan tanah untuk pembangunan, ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta konsolidasi tanah dengan mengacu kepada rencana tata ruang.

Kesepakatan Sumbangan Wajib untuk Tanah Pembangunan (SWTP), berdasarkan perhitungan nilai/harga tanah; dalam bentuk uang antara lain apabila: Peserta konsolidasi hanya mempunyai tanah dalam luasan yang terlalu kecil, sehingga tidak mungkin menyerahkan sebagian tanahnya sebagai sumbangan tanah untuk pembangunan. Maka dapat mengganti sumbangan tersebut dengan uang atau bentuk lainnya yang disetujui bersama oleh para peserta konsolidasi.

Berdasarkan perhitungan campuran antar luas tanah dengan harga tanah. Dihitung biaya pematangan tanah secara gotong-royong, dibandingkan harga tanah per M^2 , sehingga masing bidang tanah dibebankan biaya pematangan tanah sesuai luas.

Untuk mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan desain konsolidasi tanah (Desain Penataan Penguasaan Pemilikan dan Penggunaan Tanah) menjadi tanggung jawab dari Tim Koordinasi Kabupaten/Kota. Hasil musyawarah kadang-kadang tidak seperti yang diharapkan, sehingga perlu ditanamkan pengertian akan manfaat dan pentingnya untuk itu diperlukan pendekatan yang sungguh-sungguh kepada masyarakat dan dilakukan secara terintegrasi dengan unsur-unsur instansi terkait, sehingga program pembangunan lainnya dapat disinkronkan.

Pengaturan bentuk-bentuk bidang tanah yang semula terpecah-pecah atau tidak beraturan menjadi bidang tanah yang teratur baik bentuk maupun tata letaknya dilakukan dengan cara: Penggeseran letak, penggabungan, pemecahan, penukaran, penataan, penghapusan, dan perubahan.

Pengaturan bentuk bidang tersebut di atas dilengkapi prasarana dan fasilitas yang diperlukan seperti jalan, jalur hijau, dan sebagainya sehingga menghasilkan pemanfaatan tanah yang optimal dan memenuhi berbagai persyaratan. Pengaturan tersebut dituangkan dalam bentuk Peta Design Konsolidasi Tanah. Peta yang telah disahkan akan dilanjutkan dengan kegiatan *staking out* dan pekerjaan konstruksi.

Kegiatan *staking out* merupakan kegiatan pemasangan patok-patok berdasarkan peta *design* konsolidasi tanah yang telah disetujui oleh peserta dan disahkan Kepala Kantor Pertanahan, BAPPEDA dan DP. Kegiatan *staking out* meliputi: pengukuran dan pemasangan patok-patok batas kapling baru, dan pemasangan pancang-pancang badan jalan/parit dan prasarana umum lainnya.

Penyelesaian hak atas tanah peserta konsolidasi tanah pelaksanaannya antara lain dibantu oleh Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah, yang mempunyai tugas antara lain:

- a. Melaksanakan tugas-tugas konsolidasi Tanah.
- b. Berfungsi sebagai Panitia Pemeriksa Tanah A yang dengan data yang ada dapat menyusun risalah pemeriksaan tanah untuk menerbitkan surat Keputusan pemberian Hak Atas Tanah oleh pihak yang berwenang.
- c. Berfungsi sebagai tim penyidik riwayat tanah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Produk yang dilampirkan dalam rangka penegasan hak atas tanah dalam rangka Konsolidasi Tanah adalah:

- a. Peta Desa Konsolidasi Tanah yang telah disetujui peserta dan disahkan Kepala Kantor Pertanahan, BAPPEDA dan DPU.
- b. Pelepasan Hak Atas Tanah sekaligus surat tanda bukti pemilikan penguasaan tanah yang asli.
- c. Usulan Penegasan Tanah Negara menjadi Tanah Objek Konsolidasi Tanah ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, kemudian diterbitkan SK. Penegasan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
- d. SK. Pemberian Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Diterbitkan setelah dilengkapi dengan persyaratan permohonan.

Hasil akhir dari kegiatan penyelesaian hak atas tanah adalah Pendaftaran SK. Hak Atas Tanah dan penyerahan sertifikat tanahnya kepada peserta konsolidasi tanah.

C. Penataan Agraria dan Tata Ruang Melalui Konsolidasi Tanah

1. Konsolidasi Tanah dan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Konsolidasi tanah semakin dipandang penting dalam berbagai kegiatan pertanahan (baca: agraria) dan pemanfaatan ruang. Hal tersebut karena konsolidasi tanah memberikan solusi berupa pengaturan kembali persil/bidang tanah sehingga tercapai ketertiban dan keharmonisan kawasan.

Di dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 10 Huruf (o), yaitu "penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa."

Berdasarkan poin tersebut di atas bahwa penataan permukiman kumuh melalui konsolidasi tanah termasuk dalam kategori pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu pada Pasal 36, pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk pemukiman kembali yang mana salah satu alternatif adalah dengan konsolidasi tanah.

1. Konsolidasi Tanah dan Kawasan Permukiman

Konsep konsolidasi tanah diakomodasi dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal-pasal yang menyebutkan konsolidasi tanah di dalam UU No. 1 Tahun 2011 sebagai berikut:

Pasal 106

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai Negara.
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah.
- c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah.
- d. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah telantar.
- f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 108

- (1) Konsolidasi tanah dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah negara yang digarap oleh masyarakat.
- (2) Konsolidasi tanah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan:
 - a. antarpemegang hak atas tanah.
 - b. antarpenggarap tanah Negara.
 - c. antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah.
- (3) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya.
- (4) Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

Pasal 109

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.
- (2) Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/walikota.
- (3) Khusus untuk DKI Jakarta, penetapan lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh gubernur.
- (4) Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak memerlukan izin lokasi.

Pasal 110

Dalam pembangunan rumah umum dan rumah swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa:

- a. sertifikasi hak atas tanah,
- b. penetapan lokasi,
- c. desain konsolidasi,
- d. pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 111

- (1) Sertifikasi terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- (2) Sertifikasi terhadap penggarap tanah negara hasil konsolidasi dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 112

- (1) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan melalui kerja sama dengan badan hukum.

- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum dengan prinsip kesetaraan yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Di dalam PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah memberikan arahan agar konsep penatagunaan tanah selaras dengan penataan ruang. Di dalam penjelasan Pasal 23 ayat 4 Huruf a, menyebutkan bahwa bentuk penyesuaian pola penggunaan tanah adalah melalui Penataan kembali antara lain berupa konsolidasi tanah, relokasi, tukar-menukar dan peremajaan kota.



PERPUSTAKAAN SV - UNDIP

Bagian VI

PENGADAAN TANAH

- ▶ **Pengadaan Tanah
untuk Kepentingan Umum**
- ▶ **Pengadaan Tanah untuk Investasi**



BAB 14

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

A. Landasan Kegiatan

Perolehan tanah untuk kepentingan umum memiliki tata cara tersendiri dibandingkan perolehan tanah pada umumnya. Hal tersebut karena melibatkan penggunaan anggaran negara (APBN/APBD) dan kepentingan masyarakat pemilik tanah. Masalah yang umum terjadi dalam pengadaan tanah adalah penilaian harga tanah, musyawarah ganti rugi, mekanisme pembayaran dan sistem pelaporan.

Pengertian yang terkait dengan pengadaan tanah mengalami perubahan dan terakhir disebut dalam Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pengertian Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, batasannya adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Yang dimaksud dengan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah. Adapun Ganti Kerugian yang layak adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah.

Instansi yang melakukan prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah:

- Lembaga negara.
- Kementerian.

- Lembaga pemerintah nonkementerian.
- Pemerintah provinsi.
- Pemerintah kabupaten/kota.
- Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non-kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota.
- Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Ruang lingkup Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Khusus mengenai definisi ruang atas tanah dan bawah tanah adalah ruang yang ada di bawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada di atas permukaan bumi sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Jenis pembangunan yang dikategorikan untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 adalah:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional.
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api.
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya.
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal.
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi.
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik.
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah.
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah.
- i. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah.
- j. Fasilitas keselamatan umum.
- k. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah.
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik.
- m. Cagar alam dan cagar budaya.
- n. Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa.
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa.

- p. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah
- q. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Batasan luas objek pengadaan tanah adalah 5 (lima) hektar. Untuk luas objek pengadaan tanah di bawah 5 hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah mengikuti prosedur pengadaan tanah (Pasal I Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014). Pengadaan tanah secara langsung adalah dengan cara jual beli atau tukar-menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Tanah yang menjadi Objek Pengadaan Tanah terdiri dari:

- Tanah milik masyarakat umum dan swasta.
- Tanah milik instansi pemerintah dan pemerintah daerah.
- Tanah milik BUMN/ BUMD.
- Tanah kas desa.

Asas yang digunakan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan
- j. Keselarasan.

Poin-poin yang disebutkan tersebut menjiwai pelaksanaan pengadaan tanah. Artinya tidak ada satupun kegiatan dalam pengadaan tanah yang bertentangan dengan asas-asas pengadaan tanah. Asas-asas tersebut di atas diharapkan membawa pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan tujuan, yaitu menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dijalankan apabila:

1. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum.

2. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk kepentingan Umum.

Pelaksanaan pengadaan tanah merupakan rangkaian kegiatan dari persiapan hingga pelaksanaan ganti rugi dan pelepasan hak. Berdasarkan Undang-Undang Pengadaan Tanah tahapan kegiatan dalam pengadaan tanah adalah:

1. Perencanaan.
2. Persiapan.
3. Pelaksanaan.
4. Penyerahan hasil.

B. Perencanaan Kegiatan

Sebelum tahapan pekerjaan pengadaan tanah dilakukan, terlebih dahulu setiap *stakeholder* harus memahami pokok-pokok pengadaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah. Pokok-pokok tersebut adalah:

- Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaan kegiatan serta diselenggarakan oleh pemerintah.
- Setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, pemilik tanah wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah
 - c. Rencana Strategis
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah
- Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Tahapan perencanaan merupakan awal kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Langkah pertama di dalam tahapan perencanaan adalah menyiapkan dokumen perencanaan oleh instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum.

Dokumen perencanaan tersebut disusun berdasarkan studi kelayak-

ann. Isi dari dokumen perencanaan adalah:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah.
- c. Letak tanah.
- d. Luas tanah yang dibutuhkan.
- e. Gambaran umum status tanah.
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan.
- h. Perkiraan nilai tanah.
- i. Rencana penganggaran.

Dokumen yang telah lengkap tersebut kemudian diserahkan kepada Pemerintah Provinsi. Berdasarkan dokumen tersebut, Pemerintah Provinsi bersama instansi yang memerlukan tanah melakukan kegiatan:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan.
- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan.
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat yang berada pada lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung. Bentuk secara langsung seperti penyuluhan, tatap muka, dan sebagainya. Adapun bentuk tidak langsung seperti penyebaran leaflet, poster, dan sebagainya.

Target pemberitahuan rencana adalah masyarakat mengetahui:

- Pentingnya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- Mengetahui adanya suatu kegiatan/proyek di lokasi.
- Mengetahui hak dan kewajiban masyarakat pada lokasi proyek.
- Mengetahui mekanisme pembayaran ganti rugi.

Setelah dilakukan penyuluhan atau pemberitahuan termasuk juga rencana waktu kegiatan (jadwal kegiatan). Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

1. Prinsip-prinsip Konsultasi Publik

Prinsip-prinsip yang dilakukan dalam Konsultasi Publik adalah:

- Apa yang menjadi tujuan Konsultasi Publik adalah untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan.
- Siapa saja yang dilibatkan dalam Konsultasi Publik adalah instansi yang memerlukan tanah (pihak yang berhak) dan masyarakat yang terkena dampak.
- Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.
- Kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan masyarakat dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.

Jangka waktu pelaksanaan Konsultasi Publik adalah:

- Konsultasi Publik dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.
- Apabila di dalam jangka waktu tersebut terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi publik ulang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.
- Apabila jangka waktu konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat.
- Atas dasar keberatan tersebut, gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan.

Tim pengkaji tersebut terdiri atas:

1. Sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota.
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota.
3. Instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota.
4. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota.
5. Bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
6. Akademisi sebagai anggota.

Tugas dari Tim pengkaji tersebut adalah:

1. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan.
2. Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan.



3. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan diserahkan kepada gubernur dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja. Gubernur lalu memutuskan diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

Tanggapan terhadap rencana lokasi pembangunan adalah:

- Apabila keberatan atas rencana lokasi pembangunan ditolak, gubernur dapat menetapkan lokasi pembangunan.
- Apabila diterima, gubernur memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.
- Setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
- Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan.
- Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

2. Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang digunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun. Apabila dalam hal jangka waktu tersebut proses pengadaan tanah tidak terpenuhi, maka dilakukan proses ulang penetapan lokasi terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya. Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi

Bagian VI
PENGADAAN TANAH

- ▶ **Pengadaan Tanah
untuk Kepentingan Umum**
- ▶ **Pengadaan Tanah untuk Investasi**



1. Hasil pengukuran, inventarisasi, dan identifikasi.
2. Hasil musyawarah terkait bentuk dan besaran ganti kerugian atas bidang tanah yang sudah disepakati sebelumnya dengan pihak yang Berhak.
3. Pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak.
4. Dokumen terkait lainnya.

Apabila setelah penetapan lokasi Pihak yang Berhak berniat mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain, maka Pihak yang Berhak harus mengajukan permohonan kepada BPN. Beralihnya Pihak yang Berhak dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Kegiatan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah.
- b. Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan kegiatan tersebut dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan selama 14 (empat belas) hari kerja di:

- a. Kantor desa/kelurahan
- b. Kantor kecamatan
- c. Tempat Pengadaan Tanah Teknis

Penyampaian pengumuman dapat diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan. Isi pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah. Apabila Pihak yang Berhak tidak menerima hasil inventarisasi dapat mengajukan keberatan kepada BPN dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

Verifikasi dan perbaikan dalam rangka pengajuan keberatan tersebut diselesaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh BPN dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

1. Nilai Ganti Kerugian

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:



1. Tanah.
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah.
3. Bangunan.
4. Tanaman.
5. Benda yang berkaitan dengan tanah.
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian Jasa Penilai atau Penilai Publik. Penilai Pertanahan (Penilai) adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.

Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik dilakukan sesuai dengan peraturan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah di mana. Pelaksana pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik oleh instansi yang memerlukan tanah. Hasil pemenang pengadaan jasa Penilai tersebut kemudian ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Perpres No. 99 Tahun 2014).

Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

2. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

1. Uang.
2. Tanah pengganti.
3. Permukiman kembali.
4. Kepemilikan saham.
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

BPN melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai



disampaikan kepada BPN untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Apabila Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam kurun waktu, karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian. Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.

Dalam rangka efisiensi dan efektivitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dengan cara jual beli atau tukar-menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Tata cara pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dilakukan sebagai berikut:

- a. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk rupiah.
- b. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- d. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan paling lama dalam 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterimanya validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

- e. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui BPN. (Perpres No. 99 Tahun 2014).

Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.

Setiap orang yang melanggar ketentuan dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Penitipan Ganti Kerugian selain tersebut di atas, juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya.
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian, yaitu:
 1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan.
 2. Masih dipersengketakan kepemilikannya.
 3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.
 4. Menjadi jaminan di bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam pemberian ganti kerugian terdapat kemungkinan tidak tercapainya kesepakatan dengan bentuk sebagai berikut:

- Pihak yang berhak mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri untuk memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.
- Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri atau menolak putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri.

Untuk kelancaran pemeriksaan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri, maka Pengadilan Negeri merujuk pada ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata



Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

3. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini.

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu. Objek Pengadaan Tanah yang tidak diberikan Ganti Kerugian adalah:

- a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang digunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
- b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.
- c. Objek Pengadaan Tanah kas desa.

Terhadap Objek Pengadaan Tanah pada poin a dan c, Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi. Adapun Terhadap Objek Pengadaan Tanah pada poin b, Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah dapat diberikan sebagaimana halnya terhadap Objek Pengadaan Tanah pada umumnya. Nilai Ganti Kerugian didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian.

Pelepasan objek Pengadaan Tanah dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam jangka waktu tersebut, tanah yang dimaksud dinyatakan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum.

4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

BPN menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan telah dilaksanakan.
- b. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan.



Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak. Apabila terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan.

Setelah proses pengadaan tanah selesai tidak boleh dilupakan adalah penyimpanan dokumen pengadaan tanah. Berdasarkan Bab VIIA Ketentuan Lain-lain Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No 6 Tahun 2015, dokumen yang harus dimiliki oleh instansi yang melakukan pengadaan tanah, yaitu:

- Penyiapan pelaksanaan.
- Inventarisasi dan identifikasi.
- Penetapan penilai.
- Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian.
- Pemberian ganti kerugian.
- Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus.
- Penitipan ganti kerugian.
- Pelepasan objek pengadaan tanah.
- Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah.
- Pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif, dan data administrasi.
- Penyerahan hasil pengadaan tanah.

5. Pendanaan Pengadaan Tanah

Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Selain itu Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus dapat menggunakan pendanaan yang bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dana Pengadaan Tanah digunakan untuk pembiayaan:

- a. perencanaan,



- b. persiapan,
- c. pelaksanaan,
- d. penyerahan hasil,
- e. administrasi dan pengelolaan,
- f. sosialisasi.

Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi dan dituangkan dalam dokumen penganggaran (DIPA) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Jaminan ketersediaan pendanaan bagi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dialokasikan oleh Instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

D. Penilaian Tanah

Tanah seperti halnya benda ekonomi lainnya mempunyai nilai dan harga. Pengertian nilai adalah konsep ekonomi atas harga barang yang besarnya paling mendekati kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam suatu transaksi yang tersedia. Nilai merupakan estimasi harga yang dibayar pada suatu waktu tertentu dan pada kondisi tertentu pula. Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atas keuntungan seseorang yang memilikinya pada saat dilakukan penilaian, dan yang dilakukan secara terbuka. Adapun harga adalah sejumlah (uang) yang oleh seorang pembeli tertentu setuju untuk membayar dan oleh seorang penjual tertentu setuju untuk menerima, sesuai kondisi yang telah ditetapkan dalam transaksi mereka.

Selanjutnya pengertian nilai tanah adalah nilai tanah dalam keadaan "kosong," tidak termasuk nilai benda-benda yang melekat padanya. Nilai Properti adalah nilai tanah berikut nilai seluruh benda-benda (buatan manusia) yang melekat padanya sebagai satu kesatuan, baik yang berada pada, di atas, dan di bawah permukaan tanah dimaksud.³⁰

Penilaian tanah adalah keadaan dari suatu nilai tanah yang digunakan untuk suatu tujuan transaksi. Tidak terkecuali penggunaan penilaian tanah di dalam ruang lingkup pertanahan untuk:

- Referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti;
- Second Opinion bagi NJOP PBB yaitu dengan nilai dan pajak tanah yang lebih transparan dan adil.
- Referensi dalam penetapan nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah sesuai amanat dari Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.

³⁰ Petunjuk Teknis Penilaian Tanah, Badan Pertanahan Nasional.

- Sebagai bagian layanan publik informasi pertanahan sesuai dengan PP No. 128/2015.
- Referensi pengambilan keputusan spasial: perencanaan tata ruang kota, pelaksanaan pembangunan yang mengalihfungsikan lahan, penataan pemukiman, konsolidasi tanah, dan sebagainya.

Tahapan kegiatan yang dilakukan oleh penilai tanah (*appraiser*) berdasarkan teknik yang menjadi standar ilmiah. Tahapan kegiatan dalam penilaian tanah yang dilakukan untuk pelayanan pertanahan adalah:

1. Pengumpulan Data Objek Penilaian Tanah meliputi tanah, bangunan, lingkungan, dan pendapatan.
2. Pengumpulan Data Pembanding meliputi tanah, bangunan, lingkungan, dan pendapatan.
3. Menentukan pendekatan biaya.
4. Analisis data Pembanding.
5. Penyesuaian terhadap Data Objek Penilaian.
6. Menentukan nilai tanah.

Penilai tanah secara umum tergolong kategori profesi Penilai. Ketentuan mengenai penilai tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Untuk menjadi Penilai Tanah di samping memenuhi ketentuan Penilai, harus mengikuti Ujian Penilai Tanah untuk mendapatkan Lisensi Penilai Tanah. Dengan demikian, profesi Penilai Tanah melekat pada profesi Penilai.



BAB 15

Pengadaan Tanah untuk Investasi

A. Landasan Hukum Pengadaan Tanah untuk Investasi

1. Penanaman Modal

Penanaman modal merupakan salah satu pendorong perekonomian nasional yang bersumber dari dalam negeri maupun luar negeri. Sebagaimana halnya sektor pembangunan lainnya, penanaman modal membutuhkan tanah dan kepastian hak atas tanah.

Beberapa pengertian mengenai penanaman modal dan kegiatan usaha yang nanti terkait dengan pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

- Penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal yang dilakukan perseorangan atau badan usaha baik modal dalam negeri atau modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.
- Penanaman modal dalam negeri adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia dengan menggunakan modal dalam negeri.
- Penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia dengan menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.
- Perseroan Terbuka adalah Perseroan Publik atau Perseroan yang melakukan penawaran umum saham, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
- Perseroan Publik adalah Perseroan yang memenuhi kriteria jumlah pemegang saham dan modal disetor sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

- Penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu perseroan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan perseroan lain yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari perseroan yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada perseroan yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan hukum perseroan yang menggabungkan diri berakhir karena hukum.
- Peleburan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua perseroan atau lebih untuk meleburkan diri dengan cara mendirikan satu perseroan baru yang karena hukum memperoleh aktiva dan pasiva dari perseroan yang meleburkan diri dan status badan hukum Perseroan yang meleburkan diri berakhir karena hukum.
- Pengambilalihan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan untuk mengambil alih saham perseroan yang mengakibatkan beralihnya pengendalian atas perseroan tersebut.
- Pemisahan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh perseroan untuk memisahkan usaha yang mengakibatkan seluruh aktiva dan pasiva perseroan beralih karena hukum kepada dua perseroan atau lebih atau sebagian aktiva dan pasiva perseroan beralih karena hukum kepada satu perseroan atau lebih.

2. Izin Lokasi

Istilah pengadaan tanah secara umum sama dengan cara untuk memperoleh tanah yang ditentukan berdasarkan tujuan kegiatan yang direncanakan. Pengadaan tanah dalam rangka investasi tidak seperti pengadaan tanah untuk non investasi karena harus terlebih dahulu melalui tahapan pemberian Izin Lokasi.

Pengertian Izin Lokasi berdasarkan peraturan terbaru, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi adalah Izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Dengan demikian, perolehan tanah dalam skala besar harus terlebih dahulu memiliki Izin Lokasi. Tanpa adanya Izin Lokasi maka perolehan tanah secara administrasi tidak dapat diteruskan ke proses pemberian hak.

Pemberian Izin Lokasi pada hakikatnya:

- Merupakan izin untuk perolehan tanah (jual beli, penyerahan hak, tukar-menukar, hibah).

- Bukan merupakan bukti pemilikan atau alas hak. Dengan demikian, hak masyarakat di dalam areal Izin Lokasi masih memiliki hak keperdataan.
- Merupakan penyelarasan rencana penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- Merupakan rencana pembangunan ekonomi wilayah yang harus bermanfaat bagi pemerintah dan masyarakat setempat.

Subjek dari pemohon Izin Lokasi adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku. Adapun objek tanah yang dapat diberikan Izin Lokasi adalah:

- Rencana peruntukan yang dimohon Izin Lokasi sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan tidak termasuk dalam kawasan lindung.
- Status tanah bukan termasuk dalam kawasan hutan.
- Tidak tumpang-tindih dengan perizinan pertambangan yang lebih dulu ada.

Suatu areal lokasi yang telah diberi Izin Lokasi, maka terhadap hak-hak masyarakat yang berada di dalamnya adalah:

- Masyarakat masih tetap dapat memanfaatkan tanahnya.
- Perbuatan hukum di dalam areal Izin Lokasi masih dimungkinkan antar masyarakat tetapi tidak boleh dilakukan dengan perusahaan lain untuk tujuan investasi.

Terhadap masyarakat yang ingin tanahnya diinkludasi harus diberikan dan tidak boleh dimatikan akses keluar masuk dengan lokasi lain. Perlu diketahui juga bahwa pemohon Izin Lokasi tidak boleh melakukan perolehan tanah sebelum Izin Lokasi diberikan.

3. Perkembangan Peraturan Izin Lokasi

1. 1993-1999: Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal.
2. 1999-2015: Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Berdasarkan peraturan ini, pemberian Izin Lokasi diserahkan kepada kepala daerah (Bupati/Walikota serta Gubernur bila meliputi lintas Kabupaten/Kota). Terdapat pembatasan waktu pemberian Izin Lokasi dan hanya diberikan 1 kali perpanjangan (tidak ada pembaruan Izin Lokasi). Luas areal yang dapat diberikan Izin Lokasi dibatasi.

3. 2015-sekarang: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan-Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi.

Ketentuan-ketentuan penting di dalam Peraturan Menteri ATR/ BPN No. 5 Tahun 2015 jo Peraturan Menteri ATR/ BPN No. 19 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi adalah sebagai berikut:

- Pemohon Izin Lokasi tidak boleh melakukan tindakan perolehan tanah sebelum Izin dikeluarkan.
- Demi efisiensi dan efektivitas usaha di kawasan industri dapat memiliki perolehan tanah lebih dari batasan maksimal setelah Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kanwil BPN Provinsi memperoleh persetujuan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.
- Izin lokasi diberikan selama 3 tahun tanpa membedakan luas yang dimohon.
- Lampiran Peta Izin Lokasi merupakan bagian tak terpisahkan dari SK Izin Lokasi sehingga lokasi yang dimohon harus sesuai dengan yang tergambar pada peta.
- Izin Lokasi dan Pertimbangan Teknis Pertanahan merupakan syarat dalam permohonan hak atas tanah.
- Peran monitoring dan evaluasi yang dapat menjadi pertimbangan dalam pembatalan SK Izin Lokasi.

B. Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Investasi

Meskipun untuk tujuan investasi, tetapi terdapat batasan pemberian Izin Lokasi, yaitu:

- Luas areal untuk investasi yang tidak memerlukan Izin Lokasi adalah tanah pertanian di bawah 25 hektar dan tanah non-pertanian di bawah 10.000 m².
- Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreng) dari para pemegang saham.
- Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagai atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang.
- Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu Kawasan Industri.
- Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata

ruang kawasan pengembangan tersebut.

- Tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan.
- Tanah yang akan digunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal merupakan tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan melalui peralihan hak dari perusahaan lain, dengan ketentuan bahwa tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut RTRW yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan penanaman modal yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai batas waktu pemberian Izin Lokasi adalah sebagai berikut:

- Batasan waktu pemberian Izin Lokasi adalah selama 3 tahun.
- Perpanjangan Izin Lokasi hanya selama 1 tahun dan dapat diberikan apabila apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai lebih dari 50% dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi.
- Tidak ada pembaruan Izin Lokasi. Sehingga untuk permohonan yang habis masa perpanjangannya harus mengulang dari awal dengan nama pemohon baru.

Untuk memenuhi rasa keadilan dan kepatutan dalam penguasaan tanah maka ditetapkan batas luas areal maksimum yang dapat diberikan Izin Lokasi, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Untuk usaha pengembangan perumahan dan permukiman:
 - 1) Kawasan perumahan permukiman:
 - 1 Provinsi: 400 Ha
 - Seluruh Indonesia: 4.000 Ha
 - 2) Kawasan resort perhotelan:
 - 1 Provinsi: 200 Ha
 - Seluruh Indonesia: 4.000 Ha
- b. Untuk usaha Kawasan Industri: 1 Provinsi: 400 Ha Seluruh Indonesia: 4.000Ha
- c. Untuk usaha perkebunan yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar dengan diberikan Hak Guna Usaha:
 - 1) Komoditas tebu:
 - 1 Provinsi: 60.000 Ha
 - Seluruh Indonesia: 150.000 Ha
 - 2) Komoditas lainnya:
 - 1 Provinsi: 20.000 Ha

- Seluruh Indonesia: 100.000 Ha
- d. Untuk usaha Tambak:
 - 1) Di Pulau Jawa:
 - 1 Provinsi: 100 Ha
 - Seluruh Indonesia: 1.000 Ha
 - 2) Di luar Pulau Jawa:
 - 1 Provinsi: 200 Ha
 - Seluruh Indonesia: 2.000 Ha

Khusus untuk Provinsi Papua dan Papua Barat maksimum luas penguasaan tanah adalah dua kali maksimum luas penguasaan tanah untuk satu Provinsi di luar Jawa. Ketentuan tersebut di atas tidak berlaku untuk:

- a. Badan usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (PERUM) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).
- b. Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Negara baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.
- c. Badan Usaha yang seluruhnya atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh masyarakat dalam rangka "*go public.*"

Perusahaan yang telah memiliki Izin Lokasi wajib memperoleh tanah dalam jangka waktu yang ditetapkan dan perpanjangannya. Apabila dalam kurun waktu pemberian dan perpanjangan Izin Lokasi tidak dapat memenuhi target keseluruhan, maka hanya luas tanah yang sudah diperoleh dapat diteruskan untuk permohonan pemberian hak. Sisa areal yang tidak dapat diperoleh tersebut dapat diberikan Izin Lokasi kepada perusahaan lain.

PERPUSTAKAAN SV - UNDIP

Bagian VII
PENANGANAN MASALAH DAN
PENGENDALIAN PERTANAHAN

- ▶ **Masalah Pertanahan**
 - ▶ **Tanah Telantar**



BAB 16

Masalah Pertanahan

A. Tipologi Masalah Pertanahan

Tipologi masalah pertanahan berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Lampiran Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/DV/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan yang terdiri dari:

1. Penguasaan dan Pemilikan Tanah.
2. Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.
3. Batas atau letak bidang tanah.
4. Ganti rugi tanah eks partikelir.
5. Tanah ulayat.
6. Tanah Objek *Land reform*.
7. Pengadaan Tanah.
8. Pelaksanaan putusan pengadilan.

Pengertian-pengertian penting terkait dengan masalah pertanahan terdapat dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.
2. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosiopolitis.

3. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat Konflik adalah perseelisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosiopolitis.
4. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disingkat Perkara adalah perseelisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih diminatkan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Penyelesaian kasus-kasus pertanahan dilakukan dengan melakukan tahapan sebagai berikut:

- a. Penelitian/pengolahan data pengaduan.
- b. Penelitian lapangan.
- c. Penyelenggaraan Gelar Kasus.
- d. Penyusunan Risalah Pengolahan Data.
- e. Penyiapan berita acara/surat/keputusan.
- f. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.

Salah satu tahapan tersebut di atas adalah melakukan gelar kasus pertanahan. Gelar Kasus Pertanahan yang selanjutnya disingkat Gelar Kasus adalah mekanisme kelembagaan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penanganan dan/atau penyelesaian Kasus Pertanahan.

Jenis gelar pertanahan meliputi:

- a. Gelar kasus internal adalah gelar yang pesertanya dari kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan.
- b. Gelar kasus eksternal adalah gelar yang pesertanya dari kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan yang diikuti peserta dari unsur/instansi lainnya.
- c. Gelar Mediasi adalah gelar yang menghadirkan para pihak yang berselisih untuk memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah.
- d. Gelar Istimewa adalah gelar yang dilaksanakan oleh Tim Penyelesaian Kasus Pertanahan yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

B. Mediasi Pertanahan

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak di mana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi perdamaian yang saling menguntungkan para pihak. Musyawarah adalah kegiatan untuk mempertemukan kedua belah pihak untuk mengklarifikasi data yang ada pada masing-masing pihak dalam rangka mengupayakan perdamaian. Perdamaian adalah kesepakatan dari para pihak untuk mengakhiri sengketa.

Mediator adalah Orang/Pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya. Peran Mediator dalam resolusi konflik adalah menentukan keberhasilan dan efektivitas proses penyelesaian konflik dan harus layak memenuhi kualifikasi tertentu dengan kemampuan negosiasi, komunikasi.

Tipe mediator terdiri atas:

- a. Mediator Jaringan Sosial (Social Network Mediator):
 - Tokoh-tokoh Masyarakat/Informal misalnya: Ulama atau Tokoh Agama, Tokoh Adat, Tokoh Pemuda, dan lain-lain.
 - Biasanya mempunyai pengaruh besar dalam masyarakat.
 - Penyelesaian sengketa didasari nilai-nilai sosial yang berlaku: Nilai keagamaan/religi, adapt kebiasaan, sopan santun, moral, dan sebagainya.
- b. Mediator sebagai Pejabat yang berwenang (Authoritative Mediator)
 - Tokoh formal, pejabat-pejabat yang mempunyai kompetensi di bidang sengketa yang ditangani.
 - Disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan dengan sengketa yang ditangani.
- c. Mediator Independen (Mediator Independent)
 - Mediator profesional, orang yang berprofesi sebagai mediator, mempunyai legitimasi untuk melakukan negosiasi-negosiasi dalam proses mediasi.
 - Konsultan hukum, pengacara, arbiter.

1. Kronologis Pelaksanaan Mediasi

1. Mengundang pelapor untuk menjelaskan dulu persoalannya mengapa memohon penangguhan atau pemblokiran dalam permohonan hak.

Selanjutnya dibuatkan Berita Acara Mediasi. Mengundang terlapor untuk mengetahui dulu persoalan yang diketahui sampai dengan mengapa pihak pelapor menginginkan pemblokiran penangguhan proses sertifikat.

2. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan inventarisasi data objek sengketa ke lokasi objek dan Kantor Desa.
3. Undangan disampaikan kepada Para Pihak yang berkepentingan (pelapor, Terlapor, Saksi, Petinggi Desa), instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan.
4. Bahwa pelaksanaan mediasi dilaksanakan atas dasar surat pengaduan dari masyarakat yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara dilakukan pemanggilan kepada pihak Pelapor guna mengisi blangko Pengaduan.
5. Mediasi dilakukan oleh pihak Pelapor dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota c.q. Seksi Sengketa Konflik dan Perkara selanjutnya dibuatkan Berita Acara Mediasi.
6. Mediasi selanjutnya dilakukan dengan mengundang pihak Terlapor dan kemudian dilakukan mediasi dan selanjutnya dibuatkan Berita Acara Mediasi.
7. Mediasi tahap selanjutnya dilakukan antara kedua belah pihak (pihak Pelapor dan pihak Terlapor), yang dilaksanakan di tempat, dan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
8. Apabila diperoleh kesepakatan penyelesaian sengketa dimaksud dengan cara damai ataupun tidak oleh Mediator dibuatkan Berita Acara Musyawarah/Mediasi.

2. Persiapan Mediasi

Mediasi membutuhkan ruang dan kesediaan para pihak yang berkonflik untuk memberikan konsesi dan kesempatan pihak ketiga untuk masuk dalam proses tetapi tidak mengambil posisi dalam situasi itu. Mediasi terjadi apabila masing-masing pihak yang terlibat dalam konflik mengalami kesulitan dalam menentukan alternatif penyelesaian akibat ketidakseimbangan kekuatan dan kebutuhan.

Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa adalah dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Mengetahui pokok masalah dan duduk masalah. Objek sengketa diidentifikasi secara jelas atas nama siapa, dalam wilayah administratif

desa mana, dengan bukti-bukti kepemilikan (surat-surat tanah) tanah objek sengketa (misalnya: tanah adat/yasan C No...., sertifikat Hak Milik No....., atas nama:, batas-batas tanahnya).

- b. Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.
- c. Pembentukan Tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
- d. Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume telaahan, agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan di bidang pertanahan, inisial melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hakikat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah Redistribusi).
- e. Menentukan waktu dan tempat mediasi. (Undangan, tempat atas kesepakatan kedua belah Pihak (Pelapor dan Terlapor)).
- f. Penataan Struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk berbentuk "U Seat" atau lingkaran.

Strategi yang harus dipertimbangkan dalam menyelenggarakan mediasi adalah:

1. Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak).
2. Mencairkan suasana di antara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku.
3. Penjelasan peran Mediator:
 - Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral)
 - Kehendak para pihak tidak dibatasi.
 - Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral.

Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

4. Dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangannya (authoritas Mediator Autoritatif) mediator dapat melakukan campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketa yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan apriori.

5. Klarifikasi para pihak.
 - Para pihak mengetahui kedudukannya.
 - Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak/kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak, dan kewajiban sama.
 - Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi/data yang disampaikan lawan.
 - Para pihak dapat membantah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lawannya.
 - Pengaturan pelaksanaan mediasi.
 - Dari permulaan mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi.
 - Aturan tersebut inisiatif dari mediator atau disusun baru kesepakatan para pihak, penyimpangan tersebut dapat dilakukan dengan persetujuan para pihak.
6. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah.
 - Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian.
 - Menetapkan agenda musyawarah (*setting agenda*).
7. Identifikasi kepentingan.
 - Dilakukan identifikasi untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Pokok masalah harus selalu menjadi fokus proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan.
 - Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan di sini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.
8. Generalisasi opsi-opsi Para Pihak melalui langkah-langkah:
 - a. Pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya.
 - b. Hasil yang diperoleh berupa kelompok opsi yang tidak dibedakan dari siapa, tetapi bagaimana cara menyelesaikan opsi tersebut melalui negosiasi, maka proses negosiasi lebih mudah. Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi di mana kedua

belah pihak dapat mengajukan opsi-opsi penyelesaian yang diinginkan.

9. Penentuan opsi yang dipilih dengan cara:
 - a. Membuat daftar opsi yang akan ditawarkan.
 - b. Pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak.
 - c. Menentukan menerima atau menolak opsi tersebut.
 - d. Menentukan keputusan menghitung untung rugi bagi masing-masing pihak.
 - e. Para pihak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya: pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut.
 - f. Mediator harus mampu memengaruhi para pihak untuk tidak menggunakan kesempatan guna menekan pihak lawan. Di sini diperlukan perhitungan dengan pertimbangan logis, rasional dan objektif untuk merealisasikan kesempatan terhadap opsi yang dipilih tersebut.
 - g. Hasil dari kegiatan ini berupa putusan mengenai opsi yang diterima kedua belah pihak, namun belum final harus dibicarakan lebih lanjut.
10. Negosiasi akhir dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. Para pihak melakukan negosiasi final yaitu: Klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa yang dimaksud.
 - b. Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
 - c. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi: opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.
 - d. Klarifikasi kesepakatan kepada para pihak.
 - e. Penegasan/Klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya.

Sebagai akhir dari penyelesaian mediasi ditempuh langkah-langkah sebagai berikut:

1. Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau agreement/perjanjian.
2. Dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindak lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan PTUN.
3. Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi.
4. Hasil Mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian.
6. Dalam setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung.
7. Agar mempunyai kekuatan mengikat Berita Acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.
8. Secara teknis, aturan tentang mediasi di pengadilan adalah Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.



BAB 17

Tanah Telantar

A. Ketentuan Umum Tanah Telantar

Secara umum pengertian tanah telantar adalah tanah yang tidak diusahakan atau dimanfaatkan. Menurut Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Telantar, dibedakan antara tanah diindikasikan telantar dengan tanah telantar. Tanah yang diindikasikan telantar adalah tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian. Adapun tanah telantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Secara fisik tanah telantar pada umumnya merupakan tanah yang ditumbuhi semak belukar atau tidak terurus. Selain itu, menurut kategori pengusahaan tanah yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian hak. Sebagai contoh semula yang direncanakan dalam SK pemberian hak adalah untuk penanaman karet ternyata yang ditanam adalah kelapa sawit.

Kewajiban pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah secara aktif merupakan amanat dari Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Amanat tersebut dapat dimaklumi mengingat ketersediaan tanah semakin terbatas sementara kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Apabila tanah yang telah dimiliki dan dikuasai tidak diusahakan atau dimanfaatkan tidak saja melanggar UUPA di atas tetapi juga masuk kategori tanah telantar berdasarkan peraturan yang berlaku.

Pada waktu diterbitkannya UUPA sekitar tahun 1960-an, tanah di Indonesia relatif masih tersedia secara luas tetapi oleh UUPA sudah diingatkan akan kewajiban pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah. Sangat memungkinkan akan terjadi pengelompokan atau pemusatan pemilikan tanah tetapi tidak dimanfaatkan dengan tujuan spekulasi harga tanah, menyebabkan ketimpangan sosial. Semakin bertambahnya penduduk Indonesia sementara fenomena penumpukan luas areal tanah dalam skala luas mulai marak terjadi mendorong pemerintah membuat regulasi tentang penertiban tanah telantar.

Regulasi mengenai tanah telantar yang pertama lahir adalah PP No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. Di dalam peraturan tersebut diatur mengenai kriteria tanah telantar, tata cara penertiban dan pendayagunaan serta tindakan terhadap tanah telantar. Lahirnya peraturan tersebut dalam perjalanan waktu masih dirasakan kurang efektif karena memberi peluang kepada pemilik tanah untuk menyasiasi langkah-langkah penertiban.

Kelemahan yang terdapat dalam peraturan tersebut di atas kemudian mendorong lahirnya PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. Peraturan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Telantar yang diubah berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Telantar.

Objek tanah telantar berdasarkan aturan tersebut di atas meliputi:

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.
- b. Tanah yang telah memperoleh dasar penguasaan dari pejabat yang berwenang sejak diterbitkan izin/keputusan/surat dasar penguasaan tanah tersebut.

Pengecualian objek tanah telantar berdasarkan aturan tersebut di atas adalah:

- a. Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.
- b. Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

B. Identifikasi Tanah Telantar

Disadari penanganan tanah telantar akan berhadapan dengan konsekuensi hukum, maka diperlukan langkah-langkah penanganan yang jelas dan tegas. Di dalam peraturan mengenai tanah telantar telah diatur langkah-langkah penanganan sebagai berikut:

- a. Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi telantar.
- b. Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi telantar.
- c. Rapat Panitia C.
- d. Peringatan terhadap pemegang hak.
- e. Penetapan tanah telantar.

Data tanah telantar berasal dari hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, atau dari laporan dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat, atau pemegang hak. Selain laporan adanya tanah telantar, data lain sebagai pembanding adalah laporan penggunaan dan penguasaan tanah dari pemegang hak.

Inventarisasi data tanah telantar dilakukan melalui:

- a. Pengumpulan data mengenai tanah yang terindikasi telantar meliputi data tekstual dan data spasial:
 - 1) Data tekstual meliputi nama dan alamat pemegang hak, nomor, dan tanggal keputusan pemberian hak, nomor, tanggal, dan berakhirnya sertifikat, letak tanah, luas tanah, penggunaan tanah, luas tanah terindikasi telantar.
 - 2) Data spasial merupakan data grafis berupa peta yang dilengkapi dengan koordinat posisi bidang tanah terindikasi telantar.
- b. Pengelompokan data tanah yang terindikasi telantar yang terhimpun menurut wilayah kabupaten/kota dan jenis hak/dasar penguasaan dengan format yang telah ditentukan.
- c. Pengadministrasian data hasil inventarisasi tanah terindikasi telantar dan diselenggarakan secara tertib dalam basis data untuk keperluan pelaporan, bahan analisis, dan penentuan tindakan selanjutnya.

Hasil inventarisasi tanah terindikasi telantar ditindaklanjuti dengan identifikasi dan penelitian aspek administrasi dan penelitian lapangan meliputi:

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya.
- b. Tanah yang telah memperoleh izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut.

Kepala Kantor Wilayah menganalisis hasil inventarisasi untuk menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi telantar. Penetapan target berdasarkan pertimbangan lamanya tanah tersebut ditelantarkan dan/atau luas tanah yang terindikasi telantar. Langkah-langkah yang dilakukan dalam kegiatan identifikasi adalah:

- a. Verifikasi data fisik dan data yuridis meliputi jenis hak dan letak tanah.
- b. Mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak.
- c. Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak/kuasa/wakil tidak memberikan data dan informasi atau tidak di tempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data.
- d. Melaksanakan pemeriksaan fisik berupa letak batas, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi yang ada.
- e. Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik.
- f. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah telantar antara lain menyangkut permasalahan-permasalahan penyebab terjadinya tanah telantar, kesesuaian dengan hak yang diberikan, dan kesesuaian dengan tata ruang.
- g. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian dengan format tertentu.

Pada tahapan pengumpulan data, Kepala Kantor Wilayah memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak bahwa akan dilakukan identifikasi dan penelitian. Pemberitahuan secara tertulis disampaikan langsung kepada pemegang hak sesuai alamat atau domisili pemegang hak. Jika tidak dijumpai lagi sesuai alamat atau domisili, maka pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman di Kantor Pertanahan dan pemasangan papan pengumuman di lokasi tanah yang bersangkutan bahwa tanah tersebut sedang dalam tahap identifikasi dan penelitian oleh BPN.

1. Rapat Panitia C

Setelah data hasil identifikasi dan penelitian dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban, Kepala Kantor Wilayah

membentuk Panitia C yang terdiri dari unsur Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah, dan instansi yang berkaitan dengan peruntukan tanah yang bersangkutan.

Susunan keanggotaan menurut Peraturan Kepala BPN RI No. 9 Tahun 2011 adalah:

- a. Ketua: Kepala Kantor Wilayah.
- b. Sekretaris: Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, merangkap anggota.
- c. Anggota:
 1. Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota atau memberikan kuasa kepada pejabat struktural di bawahnya minimal Eselon III.
 2. Dinas/Instansi Provinsi yang berkaitan dengan peruntukan tanahnya.
 3. Dinas/Instansi Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan peruntukan tanahnya.
 4. Kepala Kantor Pertanahan.

Untuk membantu Panitia C, Kepala Kantor Wilayah membentuk sekretariat. Sekretariat Panitia C membantu menyiapkan semua data yang diperlukan dan membuat *resume* permasalahan tanah yang terindikasi telantar dan menjalankan tugas administrasi kesekretariatan.

Berdasarkan data yang dilaporkan, Panitia C melakukan identifikasi dan penelitian, meliputi:

- a. Melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis.
- b. Mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak.
- c. Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, dan Pemegang Hak dan pihak lain harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan.
- d. Melaksanakan pemeriksaan fisik dengan menggunakan teknologi yang ada.
- e. Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan.
- f. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah telantar.
- g. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian.
- h. Melaksanakan sidang panitia untuk membahas dan memberikan saran pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah dalam rangka tindakan penertiban tanah telantar.

- i. Membuat dan menandatangani Berita Acara dengan format tertentu.

Sidang Panitia C dilaksanakan satu kali sidang dan hasilnya berupa saran pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah dalam bentuk Berita Acara Panitia. Apabila terdapat anggota panitia tidak bersedia menandatangani Berita Acara, Ketua Panitia C membuat catatan pada Berita Acara tersebut mengenai alasan penolakan/keberatan dimaksud. Dalam hal terdapat pemegang hak atas tanah atau kuasanya tidak bersedia menandatangani berita acara, Ketua Panitia C membuat catatan pada Berita Acara tersebut mengenai alasan penolakan atau keberatan dimaksud. Berita Acara yang tidak ditandatangani oleh anggota dan/atau Pemegang Hak tidak mengurangi keabsahan Berita Acara dimaksud.

C. Penanganan Tanah Telantar

Apabila hasil identifikasi dan penelitian disimpulkan terdapat tanah yang ditelantarkan, Kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada pemegang hak dan sekaligus memberikan peringatan. Jumlah peringatan sebanyak 3 (tiga) kali. Jangka waktu peringatan hanya 1 bulan sejak diterbitkan surat peringatan. Isi dari surat peringatan secara umum adalah pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya. Sedangkan secara detail surat peringatan pertama menyebutkan hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan dimaksud.

Data luas tanah yang ditelantarkan yang digunakan untuk bahan pembuatan surat peringatan pertama adalah data dari hasil identifikasi dan penelitian Panitia C, sedangkan data untuk surat peringatan kedua dan ketiga adalah data pada akhir peringatan sebelumnya. Tindakan konkret yang harus dilakukan Pemegang Hak terhadap peringatan yang dilayangkan oleh Kepala Kantor Wilayah, antara lain:

- a. Mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.
- b. Dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah kepada Kepala sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- c. Mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang.



Sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap pemegang hak karena tidak dapat memenuhi persyaratan yang disebut dalam surat peringatan adalah tanah hak atau dasar penguasaan atas tanahnya ditetapkan menjadi tanah telantar, sekaligus hapus haknya, putus hubungan hukum, dan tanahnya ditegaskan dikuasai langsung oleh negara.

Dalam masa peringatan pertama, kedua, dan ketiga, pemegang hak wajib menyampaikan laporan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ditelantarkan setiap 2 (dua) minggu kepada Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Wilayah melaksanakan pemantauan dan evaluasi lapangan terhadap laporan pemegang hak pada akhir masa setiap peringatan.

Keputusan Kepala BPN, disampaikan kepada pemegang hak atau bekas pemegang hak, dengan tembusan kepada Gubernur, Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Kepala Kantor Pertanahan, instansi terkait serta kepada pemegang Hak Tanggungan apabila terdapat Hak Tanggungan. Berdasarkan keputusan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan wajib menarik, mencoret sertifikat hak atas tanah dan/atau sertifikat hak tanggungan dalam daftar umum dan daftar isian lainnya dalam tata usaha pendaftaran. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat menarik, mencoret sertifikat hak atas tanah dan/atau sertifikat hak tanggungan harus mengumumkan di surat kabar 1 (satu) kali dalam waktu 1 (satu) bulan atau memasang papan pengumuman di lokasi setelah dikeluarkannya keputusan ini yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak berlaku.

1. Penetapan Tanah Telantar

Penetapan Tanah Telantar berdasarkan persentase luas tanah yang ditelantarkan terbagi atas:

- 100 persen telantar,
- lebih dari 25 persen sampai dengan kurang dari 100 persen telantar,
- kurang dari atau sama dengan 25 persen telantar.

Konsekuensi dari penetapan persentase tanah telantar adalah:

1. Apabila seluruh hamparan tanah ditelantarkan, maka Keputusan Penetapan Tanah Telantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut.
2. Apabila sebagian hamparan yang ditelantarkan, maka Keputusan Penetapan Tanah Telantar diberlakukan terhadap seluruh hak atas tanah tersebut, dan selanjutnya kepada bekas Pemegang Hak diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, digunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya, dengan melalui prosedur pengajuan permohonan hak atas

tanah atas biaya pemohon sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Apabila tanah hak yang ditelantarkan kurang dari atau sama dengan 25 (dua puluh lima) persen, maka Keputusan Penetapan Tanah Telantar diberlakukan hanya terhadap tanah yang ditelantarkan dan selanjutnya Pemegang Hak mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah hak tersebut dan biaya revisi menjadi beban Pemegang Hak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Keputusan Penetapan tanah telantar yang telah diberikan dasar penguasaan, diberlakukan hanya terhadap tanah yang ditelantarkan, dan selanjutnya bekas pemegang dasar penguasaan tersebut mengajukan permohonan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atas bidang tanah yang benar-benar diusahakan, digunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan izin/keputusan/surat yang telah ditetapkan oleh yang berwenang.

2. Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Telantar

Tanah yang ditetapkan menjadi tanah telantar harus melalui tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010 sebagaimana dirubah dengan Peraturan Kepala BPN RI No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Telantar. Selanjutnya pengaturan tanah negara tersebut diatur dengan Peraturan Kepala BPN RI No. 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Telantar.

Tanah negara bekas tanah telantar adalah tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah telantar, dihapuskan haknya, diputushubungan hukumnya, dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara merupakan Tanah Cadangan Umum Negara, (TCUN).

TCUN dialokasikan secara nasional untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui:

- a. Reforma agraria
- b. Program strategis negara
- c. Cadangan negara lainnya.

Pengalokasian TCUN disesuaikan dengan ketersediaan tanah serta tidak dalam keadaan sengketa fisik dan yuridis. Penerima TCUN wajib:

- a. Mengusahakan sendiri tanahnya.
- b. Meningkatkan hasil produksi.
- c. Menjaga, meningkatkan kesuburan, dan kelestarian tanahnya.

Penerima TCUN untuk alokasi program strategis negara tidak diperbolehkan untuk mengubah pengembangan sektor yang telah ditentukan.

Bagian VIII

LAYANAN PERTANAHAN

• Perantara Negara dalam Pajak

• Peninjauan Kembali



Bagian VIII
LAYANAN PERTANAHAN

- ▶ **Penerimaan Negara Bukan Pajak**
 - ▶ **Peningkatan Layanan**



BAB 18

Penerimaan Negara Bukan Pajak

A. Jenis dan Tujuan Layanan

Pelayanan kegiatan yang dilakukan oleh suatu instansi pemerintah yang terkait dengan pembiayaan harus diatur melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana amanat dari UU No. 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku berasal dari:

- a. Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan.
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah.
- c. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya.
- d. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- e. Pelayanan Pendaftaran Tanah.
- f. Pelayanan Informasi Pertanahan.
- g. Pelayanan Lisensi.
- h. Pelayanan Pendidikan.
- i. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.
- j. Pelayanan di Bidang Pertanahan yang Berasal dari Kerja sama dengan Pihak Lain atau Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah.
- k. Pelayanan Pendaftaran Pemberian Hak Bekas Tanah Telantar.

Penentuan tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan adalah berdasarkan rumus yang disebutkan dalam Pasal 4 dan dalam bentuk satuan yang disebutkan dalam tabel pada Lampiran.

1. Layanan Pengukuran dan Pemetaan

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan meliputi:

- a. Pelayanan Survei, Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah, dan Pemetaan.
- b. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dalam Rangka Penetapan Batas, yang meliputi:
 - 1) Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah.
 - 2) Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah Secara Massal.
 - 3) Pelayanan Pengembalian Batas.
 - 4) Pelayanan Legalisasi Gambar Ukur Surveyor Berlisensi.
- c. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, atau Ruang Perairan. Ketentuan-ketentuan dalam pelayanan pengukuran dan pemetaan di dalam PP No. 128 Tahun 2015 adalah:
 - 1) Tarif Pelayanan Survei, Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah, dan Pemetaan ditetapkan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah (Pasal 3).
 - 2) Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah dihitung berdasarkan rumus sesuai dengan luas (Pasal 4).
 - 3) Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah Secara Massal adalah sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari tarif pelayanan (Pasal 4).
 - 4) Tarif Pelayanan Pengembalian Batas adalah sebesar 150% dari tarif pelayanan pengukuran (Pasal 4).
 - 5) Tarif Pelayanan Legalisasi Gambar Ukur Surveyor Berlisensi adalah sebesar 30% dari tarif pelayanan pengukuran (Pasal 4).
 - 6) Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, atau Ruang Perairan adalah sebesar 300% (tiga ratus persen) dari tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah (Pasal 5).

2. Layanan Pemeriksaan Tanah

Jenis pelayanan pemeriksaan tanah dalam rangka permohonan hak atas tanah meliputi:

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A.
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B.

- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah.
- d. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Petugas Konstatasi.

Penentuan biaya pelayanan pemeriksaan tanah adalah berdasarkan rumus yang disebutkan dalam pasal 7, 8, dan 9. Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Petugas Konstatasi adalah sebesar 50% dari Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A. Pelayanan ini ditujukan untuk permohonan perpanjangan dan pembaruan hak.

Pelayanan konsolidasi tanah swadaya dibedakan untuk tanah pertanian dan tanah non-pertanian. Masing-masing peserta konsolidasi tanah swadaya dikenakan biaya sesuai dengan rumus yang ditentukan. Contoh perhitungan terdapat di bagian penjelasan Pasal 12. Di dalam rumus tersebut terkandung komponen tarif pengukuran dan tarif pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Tarif pengukuran dan pemetaan bidang tanah digunakan untuk:

- a. Pengukuran dan pemetaan keliling.
- b. Pengukuran topografi.
- c. Pengukuran dan pemetaan rincikan.
- d. Pemindahan desain ke lapang.

Tarif pendaftaran tanah berdasarkan penentuan dengan rumus dan dengan harga satuan pada tabel lampiran. Pengenaan tarif berdasarkan rumus sebagaimana pada Pasal 16 ayat 1 adalah untuk Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dan Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menggunakan rumus adalah untuk:

- a. Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu.
- b. Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu.
- c. Tarif pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah pada Pasal 16 Ayat 2 adalah untuk pelayanan pendaftaran pemindahan peralihan hak atas tanah untuk perorangan dan badan hukum.

B. Keringanan Pembayaran

Keringanan pembayaran tarif PNBPN untuk layanan pertanahan diatur dalam Pasal 22-25 Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015. Penjabaran dari pasal-pasal tersebut di atas, dituangkan dalam Peraturan Men-

teri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 14 Tahun 2016 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNBP Terhadap Pihak Tertentu.

Pihak tertentu sesuai Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 dikenakan tarif Rp 0,00 (nol rupiah) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, terdiri atas:

- a. Masyarakat tidak mampu.
- b. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana.
- c. Badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, pesantren, panti asuhan, panti jompo, cagar budaya, situs/tempat ziarah.
- d. Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/Purnawirawan POLRI.
- e. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit.
- f. Wakif.
- g. Masyarakat Hukum Adat.

Masyarakat rumah susun yang berasal dari Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana apabila hendak menjaminkan tanah dan bangunan dapat dikenakan tarif sebesar Rp 0,00 (nol rupiah) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan/Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan Nilai Hak Tanggungan sampai dengan Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah yang akan menyusun Rencana Tata Ruang, dapat dikenakan tarif sebesar Rp 0,00 (nol rupiah) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Pelayanan informasi pertanahan.

Jenis pelayanan pertanahan yang dapat diberikan kepada pihak tertentu terdiri dari:

- a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah.
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A, Petugas Konstatasi atau Tim Peneliti Tanah.
- c. Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali.

Kriteria pengenaan tarif Rp 0,00 (nol rupiah) bagi pihak tertentu meliputi:

- a. Masyarakat tidak mampu, untuk pemilikan yang pertama kali, dengan ketentuan:
 - 1) untuk pertanian, di Pulau Jawa paling luas 1 ha (satu hektar), dan diluar Pulau Jawa paling luas 2 ha (dua hektar).
 - 2) untuk perkebunan, di Pulau Jawa paling luas 2 ha (dua hektar), dan diluar Pulau Jawa paling luas 4 ha (empat hektar).
 - 3) untuk rumah tempat tinggal, di Pulau Jawa paling luas 200 m² (meter persegi), dan di luar Pulau Jawa 600 m² (meter persegi).
- b. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana, tidak dibatasi luasan.
- c. Badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, pesantren, panti asuhan, panti jompo, cagar budaya, situs/tempat ziarah, beserta penunjangnya, dengan ketentuan paling luas 500 m² (lima ratus meter persegi).
- d. Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/Purnawirawan POLRI, untuk pemilikan yang pertama kali, dengan ketentuan paling luas 600 m² (enam ratus meter persegi) untuk perkotaan dan paling luas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) untuk pedesaan.
- e. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit, tidak dibatasi luasan.
- f. Wakif/Nazir, tidak dibatasi luasan.
- g. Masyarakat Hukum Adat, yang telah ditetapkan keberadaannya oleh Pemerintah Daerah, tidak dibatasi luasan.

Syarat-syarat pengajuan permohonan pengenaan tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak bagi pihak tertentu meliputi:

- a. Masyarakat tidak mampu, perorangan yang besar penghasilannya per bulan di bawah Upah Minimum yang berlaku pada masing-masing Kabupaten/Kota, melampirkan surat keterangan dari Ketua RT/RW setempat dan diketahui oleh Lurah, Kepala Desa, atau nama lainnya.
- b. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana, melampirkan keterangan/keputusan mengenai kepesertaan yang bersangkutan dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana dari Kementerian yang membidangi Perumahan.
- c. Badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, pesantren, panti asuhan,



- panti jompo, cagar budaya, situs/tempat ziarah, beserta penunjangnya.
- d. Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/Purnawirawan POLRI.
 - e. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit, melampirkan surat keterangan dari pimpinan instansi yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk.
 - f. Wakif/Nazir, melampirkan fotokopi Akta Ikrar Wakaf.
 - g. Masyarakat Hukum Adat, melampirkan penetapan keberadaannya dari Pemerintah Daerah.

Apabila pihak yang dimaksud tidak dapat menunjukkan bukti asli, dapat dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang. Pihak tertentu yang dapat dikenakan tarif 50% (lima puluh persen) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, terdiri atas:

- a. PNS, Prajurit TNI, Anggota POLRI dan Suami/Istri PNS/TNI/POLRI.
- b. BUMN/BUMD.
- c. Badan yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
- d. Badan hukum swasta selaku pengelola maupun pengguna Kawasan Industri atau Kawasan Ekonomi Khusus.

Hanya pelayanan pertanahan tertentu yang dapat dikenakan 50% dari tarif PNBPN, yaitu:

- a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah.
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A, Petugas Konstatasi atau Tim Peneliti Tanah.
- c. Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali.

Persyaratan dalam mengajukan permohonan pengenaan tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebesar 50% bagi pihak tertentu meliputi:

- a. PNS, Prajurit TNI, Anggota POLRI dan Suami/Istri PNS/TNI/POLRI.
- b. BUMN/BUMD, melampirkan surat keterangan dari pimpinan instansi yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Badan hukum yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, melampirkan keterangan dari pimpinan instansi yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk.
- d. Badan hukum swasta selaku pengelola maupun pengguna Kawasan Industri atau Kawasan Ekonomi Khusus, melampirkan keterangan

dari pimpinan instansi yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk.

Instansi Pemerintah dikenakan tarif Rp 0,00 (nol rupiah) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak. Jenis pelayanan pertanahan kepada instansi pemerintah berupa:

- a. Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.
- b. Pelayanan Informasi Pertanahan.
- c. Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.

Persyaratan dalam mengajukan permohonan pengenaan tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak bagi Instansi Pemerintah adalah dengan melampirkan surat keterangan dari pimpinan instansi yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk.



BAB 19

Penerimaan Negara Bukan Pajak

A. Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan. Tujuan dari penetapan standar pelayanan tersebut adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik. Ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:

- a. Kelompok dan jenis pelayanan.
- b. Persyaratan.
- c. Biaya.
- d. Waktu.
- e. Prosedur.
- f. Pelaporan.

Kelompok standar pelayanan yang disebutkan dalam peraturan tersebut di atas terdiri dari:

- a. Pendaftaran Tanah Pertama Kali.
- b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.
- c. Pencatatan dan Informasi Pertanahan.
- d. Pengukuran Bidang Tanah.
- e. Pengaturan dan Penataan Pertanahan.
- f. Pengelolaan Pengaduan.

Jenis pelayanan yang merupakan rincian dari kelompok pelayanan tercantum dalam Lampiran I peraturan ini. Dasar Hukum, Persyaratan, Biaya, dan Waktu masing-masing jenis pelayanan tercantum dalam Lampiran II, sedangkan Bagan Alir tercantum dalam Lampiran III peraturan standar pelayanan.

Untuk mendukung pelaksanaan Peraturan Presiden No. 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik dalam rangka kegiatan penanaman modal, telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan Dalam Kegiatan Penanaman Modal. Secara umum peraturan ini memberikan kemudahan untuk beberapa pelayanan yang terkait dengan penanaman modal.

Jenis layanan yang diatur dalam peraturan tersebut adalah:

- a. Informasi ketersediaan tanah
- b. Pertimbangan teknis pertanahan
- c. Pengukuran bidang tanah
- f. Penetapan hak atas tanah
- e. Pendaftaran keputusan hak atas tanah
- f. Pengelolaan pengaduan

1. Persyaratan

Pengertian persyaratan pelayanan adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut. Persyaratan adalah berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan. Apabila persyaratan tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan. Penolakan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau petugas yang ditunjuk.

Pengertian biaya adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon dalam hal ini adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pengertian waktu adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan dihitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan. Jangka waktu adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan perta-

nahan yang dihitung berdasar hari kerja. Untuk pelaksanaan pelayanan lebih dari satu jenis pelayanan, jangka waktu adalah penjumlahan secara kumulatif waktu yang diperlukan untuk masing-masing jenis pelayanan. Jangka waktu tidak berlaku bagi permohonan pelayanan pertanahan yang di dalam prosesnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara, atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada pemohon. Proses penyelesaian layanan diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengertian prosedur adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam Lampiran III peraturan. Kepala Kantor Pertanahan setiap bulan melaporkan hasil pelaksanaan pelayanan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setiap bulan melaporkan hasil pelaksanaan pelayanan yang menjadi tugasnya dan pelaksanaan pelayanan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Untuk kelancaran pelaksanaan pelayanan Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional masing-masing menunjuk koordinator dan petugas loket pelayanan yang mempunyai kecakapan dan kemampuan sesuai dengan kebutuhan pelayanan.

Koordinator dan/atau petugas ditetapkan secara periodik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional paling lama 2 (dua) tahun.

2. Percepatan Proses Pemberian dan Perpanjangan Hak

Pelayanan pertanahan masih memerlukan perbaikan terutama terkait dengan kepastian waktu, biaya, dan prosedur. Salah satu upaya dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN untuk meningkatkan pelayanan pertanahan adalah dengan percepatan pelayanan melalui Surat Edaran No. 11/SE/VIII/2015 tentang Percepatan Proses Pemberian atau Perpanjangan Hak Atas Tanah.

Percepatan pelayanan berdasarkan peraturan tersebut terdiri atas:

1. Untuk permohonan pendaftaran hak atas tanah pertama kali:
 - a. Apabila tidak terdapat permasalahan baik objek/fisik maupun data yuridisnya (*clear and clean*) harus segera diproses dan diselesaikan.
 - b. Apabila masih terdapat permasalahan, maka bagian yang tidak bermasalah segera diselesaikan. Sedangkan bagian yang bermasalah harus diselesaikan oleh para pihak yang terkait. BPN harus aktif memfasilitasi penanganan penyelesaian atas pema-

salahan tanah.

- c. Keberatan pihak ketiga atau permohonan pemblokiran oleh pihak ketiga harus dilandasi oleh bukti-bukti kuat yang terkait langsung dengan tanah yang dimohon.
2. Untuk permohonan perpanjangan hak atas tanah.
 - a. Apabila terdapat keberatan/gugatan dari pihak ketiga terhadap proses perpanjangan hak, maka keberatan tersebut tidak menghalangi proses perpanjangan hak yang bersangkutan.
 - b. Proses perpanjangan hanya dapat dihentikan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

B. Layanan Unggulan

1. Layanan Satu Hari (*One Day Service*)

Salah satu layanan unggulan BPN adalah layanan satu hari (*one day service*) selesai pada hari kerja yang dilaksanakan di loket Kantor Pertanahan maupun mobil LARASITA. Tujuan pelaksanaan *One Day Service* adalah untuk mempermudah pelayanan di bidang pertanahan, mempersingkat alur birokrasi pelayanan di bidang pertanahan, mewujudkan harapan masyarakat pengguna layanan di bidang pertanahan serta mewujudkan komitmen BPN RI memberikan pelayanan yang cepat dan cermat.

Jenis layanan pertanahan yang dapat dilaksanakan dalam layanan satu hari adalah:

1. Pengecekan Sertifikat.
2. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya).
3. Pendaftaran Hak Milik Berdasarkan Surat Keputusan.
4. Peningkatan Hak/Perubahan Hak.
5. Peralihan Hak.
6. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
7. Perpanjangan Hak Tanpa Ganti Blanko.
8. Pencatatan Sita.
9. Pencatatan Blokir.

Pelaksanaan keseluruhan atau sebagian jenis layanan satu hari tersebut di atas disesuaikan dengan ketersediaan data pertanahan, sumber daya manusia serta infrastruktur teknologi informasi dan komunikasi.

2. Layanan Akhir Pekan (*Weekend Service*)

Salah satu layanan yang disediakan adalah layanan akhir pekan (*weekend service*) yaitu hari Sabtu-Minggu. Pada hari libur mingguan pe-

tugas BPN justru menyediakan waktu memberikan layanan kepada masyarakat. Masyarakat yang tidak karena sibuk tidak sempat mengurus tanahnya pada hari kerja dapat menggunakan kesempatan ini. Tempat layanan dapat di kantor atau mobil LARASITA. Khusus untuk kunjungan LARASITA sudah dijadwalkan dan disosialisasikan melalui media cetak atau elektronik.

Saat ini yang populer adalah kunjungan LARASITA ke suatu tempat yang mudah dijangkau masyarakat seperti taman kota, tempat parkir atau tempat terbuka lainnya. Sering kali mobil LARASITA juga hadir dalam hari bebas kendaraan (*car free day*) di jalanan yang dibuka untuk pejalan kaki.

Pemohon yang dilayani pada waktu tersebut adalah pemilik langsung atau tidak dikuasakan. Persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan tetap berlaku. Jenis layanan pertanahan yang diberikan disesuaikan dengan kemampuan kantor. Sebagai contoh Kantor Pertanahan A pada jadwal Weekend Service hanya untuk Pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah, Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Blokir dan Hapusnya Hak Tanggungan (Roya). Sedangkan Kantor Pertanahan B melakukan layanan penghapusan Hak Tanggungan (Roya), perubahan HGB menjadi HM untuk luas tertentu, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) serta pengecekan sertifikat

3. Layanan Tujuh Menit (Lantum)

Inovasi layanan dilakukan oleh beberapa Kantor Pertanahan di kota-kota besar dalam bentuk penyelesaian pekerjaan lebih cepat dari umumnya yaitu hanya tujuh menit. Untuk layanan ini disediakan loket khusus Lantum. Jenis layanan hanya terbatas untuk penghapusan hak tanggungan (roya) dan pengecekan sertifikat. Tidak semua kelurahan dapat diberikan layanan ini. Hanya kelurahan yang telah memiliki *database* lengkap dan tervalidasi yang dapat diberikan Lantum.

4. Layanan Informasi Daring (*Online*)

Layanan ini adalah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengetahui perkembangan perjalanan berkas yang dimohon dan/atau untuk memperoleh informasi pertanahan lainnya. Jenis layanan informasi daring adalah Kiosk atau anjungan informasi mandiri, website BPN RI, SMS Informasi Pertanahan serta aplikasi BPN *Go Mobile* pada perangkat berbasis android.

Kiosk merupakan perangkat peragaan informasi secara elektronik dalam bentuk anjungan informasi mandiri. Letak media informasi pertanah-

an terletak di lobby atau ruang pelayanan Kantor Pertanahan. Melalui KiosK masyarakat dapat memperoleh berbagai menu informasi secara mandiri dan gratis. Menu Informasi yang umumnya tersedia pada Kios K adalah jenis layanan pertanahan beserta persyaratan, jangka waktu serta alur proses penyelesaiannya, informasi biaya layanan serta simulasinya, informasi berkas permohonan, informasi pegawai, informasi PPAT serta informasi jadwal LARASITA. Tidak hanya informasi umum, KiosK juga menyajikan informasi hasil layanan pertanahan yang meliputi jumlah penerbitan sertifikat, jumlah nilai jual beli, jumlah nilai Hak Tanggungan dan jumlah nilai BPHTB/PPH, serta menjadi media bagi masyarakat atau pengguna layanan untuk menyampaikan pengaduan.

Untuk penyebaran informasi pertanahan secara nasional, BPN menyediakan media informasi online dalam bentuk website resmi BPN RI, yaitu www.bpn.go.id. Melalui website ini disediakan berbagai fitur serta informasi terkait dengan tugas pokok dan fungsi BPN RI dan layanan pertanahan.

Informasi layanan pertanahan terdiri dari:

1. Informasi syarat, waktu, proses dan biaya layanan

Informasi ini menjelaskan tentang berbagai jenis layanan pertanahan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia, yang meliputi layanan pendaftaran tanah pertama kali (sertifikasi tanah hak milik adat/tanah negara), pemeliharaan data pendaftaran tanah (perubahan subjek/pemegang hak maupun objek hak atas tanah), pencatatan dan informasi pertanahan, pengukuran bidang tanah serta layanan pengaturan dan penataan pertanahan. Pada fitur ini dapat diperoleh informasi mengenai persyaratan, jangka waktu serta alur proses dari setiap layanan serta dapat menghitung biaya layanan melalui simulasi biaya. Selengkapnya silakan.

2. Informasi berkas permohonan

Layanan ini merupakan salah satu wujud komitmen BPN RI menyelenggarakan layanan publik yang transparan dan akuntabel serta menyediakan sistem layanan publik yang dapat diakses dengan mudah, bebas biaya dan cepat. Melalui fasilitas ini masyarakat dapat memperoleh informasi status penyelesaian berkasnya. Untuk melakukan pencarian berkas, pemilik berkas harus mengisi form yang tersedia dengan benar dan memiliki nomor PIN yang diberikan oleh Kantor Pertanahan untuk setiap berkas permohonan. Nomor PIN ini dapat dilihat pada kuitansi pembayaran berkas permohonan yang diberikan kepada pemohon dan tercetak di bawah barcode.

Informasi yang bisa diperoleh adalah Informasi tanggal masuk ber-

kas, jenis kegiatan, tanggal *update* berkas terakhir, status permohonan (selesai/masih dalam proses), nama pemilik, serta nama dan alamat penerima berkas. Dengan pelayanan ini masyarakat diharapkan dapat mendapat kemudahan dalam mendapatkan informasi status berkas permohonannya cepat, mudah diakses tanpa mengabaikan akurasi dan keamanan data.

Kemudahan memperoleh informasi mengenai layanan pertanahan juga dapat diperoleh melalui SMS Pertanahan "2409" dan aplikasi BPN *Go Mobile* yang tersedia pada perangkat komunikasi berbasis software Android. Melalui aplikasi BPN *Go Mobile* ini masyarakat dapat memperoleh informasi mengenai persyaratan dan biaya layanan pertanahan, jadwal LARASITA serta informasi permohonan.

3. Layanan Nontunai

Dalam rangka mempermudah masyarakat membayar PNBP sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, BPN memberikan layanan nontunai. Layanan Non-tunai merupakan cara pembayaran biaya layanan pertanahan, tidak dalam bentuk uang tunai yang diserahkan kepada petugas loket pembayaran, tetapi pembayaran dilakukan pada Bank Persepsi atau menggunakan kartu kredit/kartu debit. Inovasi layanan ini sangat bermanfaat untuk mencegah terjadinya peristiwa kriminal mengingat bendahara harus menyetorkan PNBP ke Bank Persepsi maupun beredarnya uang palsu jika pembayaran dilakukan secara tunai. Pembayaran nontunai dilaksanakan bekerja sama dengan perbankan, dalam berbagai bentuk antara lain:

1. Bank Persepsi membuka kantor cabang/kas Bank di Kantor Pertanahan.
2. Penyediaan perangkat Elektronik Data Capture (EDC) di Loket Pembayaran.
3. Bank Persepsi menyediakan Mobile Bank di Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional. 1998. Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.
- Blitanagy, JJ. 1984. *Hukum Agraria Nasional, Suatu Pembaruan Sejarah dan Sistem Politik Hukum Pertanahan di Indonesia*. Ende: Penerbit Nusa Indah.
- Direktorat Penatagunaan Tanah. 2014. *Tata Cara Kerja (TCK) Neraca Penatagunaan Tanah Kabupaten/Kota*. Badan Pertanahan Nasional.
- Djarmiko, B. 2008. <http://sertifikattanah.blogspot.co.id/2008/08/tanah-negara-dan-wewenang-pemberian.html>. Diakses pada tanggal 04/01/2017.
- Editama, Yanu. 2013. <http://seksiskpkantahkotatomohon.blogspot.co.id/2013/11/pencatatan-blokir-di-buku-tanah.html>. Diakses pada tanggal 01/02/2016.
- Hall, Derek. 2013. *Land*. Cambridge, UK: Polity Press.
- Handinoto. 1996. Perkembangan Kota Malang Pada Jaman Kolonial (1914-1940). DIMENSI Volume 22/September 1996.
- Harsono, Budi. 1992. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. PT Djambatan (cetakan 11), Jakarta. Diperbanyak oleh Yayasan Karya Dharma IIP, 1987 (khusus untuk keperluan Perkuliahan pada IIP).
- Harsono, Budi, 2007. *Hukum Agraria Indonesia*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Jakarta: PT Djambatan (cetakan 11).
- Hermanses, R. 1987. *Pendaftaran tanah di Indonesia*.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Offline 1.3, <http://pusatbahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/>.
- Limbong, Bernhard. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Machmudin, Dudu Duswara. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum-Sebuah Sketsa*. Bandung: Refika Aditama.
- Murad, Rusmadi. 1997. *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktik*. Bandung: Mandar Maju.

- Noor, Aslan. 2008. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. 1983. *Aneka Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Pelatihan Pengukuran dan Perpetaan Objek Ruang dan Perairan. 2014. Kerja sama BPN RI, PT LAPI ITB dan Jurusan Teknik Geodesi UGM.
- Perangin, Efendi. 1986. *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: Rajawali.
- Pusat Bahasa. 2015. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi IV. Jakarta: Penerbit Gramedia.
- Ridwan, J. dan Sodik, A. 2013. *Hukum Tata Ruang*. Jakarta: Penerbit Nuansa.
- Sandy, I Made. 1977. *Penggunaan Tanah (Landuse) di Indonesia*. Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri.
- Santoso, Urip. 2009. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sihombing, BF. 2004. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: PT Gunung Agung.
- Sunindhia, Y.W. dan Widiyanti, N. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. Jakarta: Bina Aksara.
- Sumaatmadja, Nursid. 1981. *Studi Geografi Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*. Bandung: PT Alumni.
- Sumardjono, MSW. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Soimin, Sudharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudarsono. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sulistiyo, Heri. "Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di Kabupaten Jepara (Studi Pelaksanaan Ketentuan Pasal 13)," Tesis, Jakarta, STIH "IBLAM". 2004.
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Utrecht, E. 1983. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* (Disadur dan Direvisi Oleh Moh. Saleh Djindang). Cetakan Kesebelas. Jakarta: Penerbit PT Ichtiar Baru.

PARA PENULIS



Drs. Waskito lahir di Yogyakarta, 10 November 1959. Pendidikan formal S-1 Institut Ilmu Pemerintahan, Jakarta, selesai tahun 1989.

Pengalaman bekerja:

- Staf di Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara 1983-1989.
- Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bitung 1990-1993.
- Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Manado 1993-1996.
- Ketua Panitia Adjudikasi di Kantor Pertanahan Kota Tangerang 1996-1997.
- Kasi Perencanaan Teknis Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Direktorat Bina Program, BPN Pusat 1997-2001.
- Ketua Panitia Adjudikasi di Kantor Pertanahan Kota Bekasi 1999-2000.
- Kasubbag Perencanaan Teknis Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Biro Perencanaan, BPN Pusat 2001-2006.
- Kepala Bagian Tata Usaha Pimpinan di Biro Tata Usaha Pimpinan dan Protokol, BPN RI 2006-2007.
- Kepala Bagian Persuratan dan Kearsipan, BPN RI 2007-2008.
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara 2008-2009.
- Widyaiswara Muda 2009-2010.
- Widyaiswara Madya 2010-sekarang.

Alamat email: waskitowibpn@yahoo.com



Ir. Hadi Arnowo, M.App.Sc., lahir di Jakarta, 13 Desember 1965. Pendidikan formal S-1 Jurusan Budidaya Pertanian, IPB, selesai tahun 1989. Meneruskan pendidikan S-2 mengambil program studi Land Data Management di RMIT, Melbourne, Australia selesai tahun 1998.

Pengalaman bekerja:

- Staf di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah tahun 1990-1992.
- Kepala Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Barat tahun 1992-1995.
- Tugas belajar di Australia tahun 1996-1998.
- Staf Kanwil BPN Provinsi Lampung tahun 1999-2001.
- Kepala Seksi Perencanaan Penatagunaan Tanah di Kantor Wilayah BPN Provinsi Lampung tahun 2001-2003.
- Staf di Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat tahun 2003-2005.
- Kepala Seksi Penatagunaan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya tahun 2005-2006.
- Kepala Sub Direktorat Tematik Kawasan di Direktorat Pemetaan Tematik, BPN RI tahun 2006-2011.
- Kepala Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan di Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat tahun 2011-2014.
- Widyaiswara di Pusdiklat BPN tahun 2014-sekarang.

Alamat email: h_arnowo@yahoo.com