

Dr. Isnaini, SH. M.Hum, lahir di Margomulio, 25 Mei 1977. Memperoleh gelar Sarjana Hukum jurusan Perdata di Fakultas Hukum Universitas Medan Area (UMA), Medan tahun 2001 dan pendidikan S2 di Universitas Sumatera Utara (USU) pada tahun 2005, Program Doktor S3 di Universiti Sains Malaysia (USM-Penang) pada tahun 2017. Sebagai Dosen tetap Fakultas Hukum UMA. Selain mengajar di Fakultas Hukum juga mengajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, serta mengajar di Magsiter Ilmu Hukum dan Magister Ilmu Administrasi Publik Pascasarjana Universitas Medan Area.

Karya tulis yang sudah diterbitkan dalam bentuk jurnal diantaranya: Pelaksanaan Akad Pembiayaan Mudharabah Di Bank Sumut Syariah Kota Medan, Jurnal JURNAL MERCATORIA, 2015/8/28; The Role of Government in Supporting the Development of Agriculture in North Sumatra, IOSR Journal of Agriculture and Veterinary Science (IOSR-JAVS), 2017/12, International Organization of Scientific Research; Peran Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dalam Proses Penyelesaian Permasalahan Sengketa/Konflik Areal Lahan, Jurnal JPPUMA.



Anggreni Atmei Lubis, SH. M.Hum, lahir di Padang Sidempuan, 04 Mei 1973 Menempuh pendidikan hingga sekolah menengah atas di Rantauprapat. Kemudian melanjutkan pendidikan tinggi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area di Medan Tahun 1997 Lulus Program S2 Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana USU bidang keahlian Hukum Ketatanegaraan di Medan Tahun 2002. Riwayat pekerjaan pada tahun 2002 s/d sekarang Dosen di Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Mulai tahun 2003 s/d sekarang sebagai Dosen di Fakultas Hukum Universitas Darma Agung.

Pustaka Prima

ISBN 978-623-5799-09-4

9 786235 799094

Dr. Isnaini, SH., M.Hum
Anggreni A. Lubis, SH, M.Hum

HUKUM AGRARIA - Kajian Komprehensif

Pustaka Prima

Dr. Isnaini, SH., M.Hum
Anggreni A. Lubis, SH., M.Hum

HUKUM AGRARIA
Kajian Komprehensif



Pustaka Prima

Hukum Agrari:
Kajian Komprehensif

Dr. Isnaini, SH, M.Hum

Anggreni A. Lubis, SH, M.Hum

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)
Hukum Agraria: Kajian Komprehensif
Medan, Pustaka Prima, 2022
vi+202 - 16,5 x 24 cm

Dr. Isnaini, SH, M.Hum

Anggreni A. Lubis, SH, M.Hum

ISBN : 978-623-5799-09-4
Desain/Layout : Tim Pustaka Prima

Diterbitkan oleh:
CV. Pustaka Prima **(ANGGOTA IKAPI)**
Jalan Pinus Raya No.138 Komplek.DPRD Tk.I Medan
Email : penerbit.pustakaprima@gmail.com
Website : www.pustaka-prima.com

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik maupun mekanik, termasuk fotokopi, merekam atau dengan system penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Pertama sekali saya panjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga buku ajar ini dapat diselesaikan dan tidak lupa pula sholawat beriringkan salam saya sampaikan Nabi Muhammad SWA beserta keluarga dan sahabat-sahabat beliau yang telah berhasil membangun umat Islam dengan *Iqra'*nya sehingga menjadi pelita ilmu pengetahuan ditengah keringnya nuansa akademis keilmuan saat itu.

Permasalahan Agraria atau pertanahan merupakan isu nasional yang tidak ada habisnya, untuk itu Penulis menyusun buku Hukum Agraria. Buku ini terdiri dari enam bab; Bab I Sejarah Perembangan Hukum UUPA; Bab II Ketentuan-Ketentuan Pokok Hak-Hak Penguasaan Tanah; Bab III Hak-Hak Atas Tanah; Bab IV Pendaftaran Tanah; Bab V Reforma Agraria: Bab VI Konflik Agraria dan Penyelesaiannya.

Buku ini bertujuan memberikan edukasi kepada setiap orang yang ingin mempelajari dan kengetahui tentang Hukum Agraria atau pertanahan dan permasalahan dalam implementasi regulasi yang ada terhadap Hak-Hak Atas Tanah, Status dan Pengelolaan Hak Ulayat dan Reforma Agraria. Seperti diketahui bahwa permasalahan pertanahan sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat yang menimbulkan akibat hukum bagi perseorangan, kelompok masyarakat, badan Hukum Swasta maupun BUMN, salah satu penyebab terjadinya permasalahan agrarian/pertanahan adalah kurangnya pengetahuan masyrakat tentang regulasi pertanahan.

Penulis berharap, semoga buku ini membawa manfaat bagi setiap orang yang membacanya dan diterima sebagai sumbangsih tersendiri dalam khasanah keputustakaan yang membahas masalah Hukum Agraria.

Medan, 2022

Tim Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **iii**

DAFTAR ISI ..... **v**

BAB I **1**

A. Tonggak Sejarah Hukum Agraria Indonesia 1

B. Masa Kolonial/Zaman Hindia Belanda 8

C. Masa Kemerdekaan (Pemerintahan Sukarno) 10

D. Masa Pemerintahan Soeharto 12

E. Masa Era Reformasi 12

BAB II **17**

KETENTUAN-KETENTUAN POKOK HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

A. Pengertian dan Jenis-jenis Hak Penguasaan Atas Tanah . 17

B. Pengertian Hukum Agraria 19

C. Pengertian Hukum Tanah 21

D. Hak Menguasai Negara 25

E. Tanah Negara 31

F. Sumber Hukum Agraria 35

BAB III **37**

HAK-HAK ATAS TANAH

A. Konsep Hak Atas Tanah 37

B. Hak-Hak Atas Tanah 39

1. Hak Milik Atas Tanah 39

2. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah 41

3. Hak Guna Usaha 42

5. Hak Guna-Bangunan 44

7. Hak Pakai 45

BAB IV 47
PENDAFTARAN TANAH
A. Pengertian Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah 47
B. Sistem Pendaftaran Tanah 52
C. Asas Pendaftaran Tanah Menurut UUPA 59
D. Tujuan Pendaftaran Tanah 60
E. Objek Pendaftaran Tanah 65
BAB V 89
REFORMA AGRARIA
A. Permasalahan yang melatarbelakangi Reforma Agraria 89
B. Pengertian dan Dasar Hukum *Land Reform* 93
C. Pelaksanaan Reforma Agraria 97
D. Program Prioritas Reforma Agraria 100
BAB VI 103
KONFLIK AGRARIA DAN PENYELESAINYA
A. Pengertian Konflik dan Sengketa Pertanahan 103
B. Sejarah Urusan Pertanahan Dan Hubungannya Dengan Pemerintahan 112
C. Penyelesaian Konflik Agraria 117
DAFTAR PUSTAKA 127
LAMPIRAN 1 133
LAMPIRAN 2 159
GLOSSARIUM 197
INDEKS 201

BAB I
SEJARAH PERKEMBANGAN HUKUM UUPA

A. Tonggak Sejarah Hukum Agraria Indonesia

Sebelum membahas Hukum Agraria/Hukum Pertanahan, semestinya mari lah kita terlebih dahulu mendalami apa sebenarnya manfaat sejarah[1], karena kita sebagai mahasiswa fakultas hukum sebenarnya wajib mengetahui dan mempelajari sejarah hukum, disebabkan hukum itu tidak lepas dari sejarah dan melalui sejarah hukum pula kita akan mampu menelaah berbagai aspek hukum pada masa lalu, bahwa hukum saat ini

[1] Menurut Robert Jones Shafer (1974) manfaat sejarah adalah sebagai berikut: 1. Memperluas pengalaman-pengalaman manusiawi. Belajar sejarah sama artinya berdialog dengan masyarakat dan bangsa manapun dan di saat kapan pun. Dari pengalaman sejarah itu juga dapat menimba pengalaman dalam menghadapi dan memecahkan problem-problem kehidupan dalam segala aspeknya seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Pada dasarnya problem-problem kehidupan manusia hampir sama, yang berbeda adalah detail dan intensitasnya. Cara mengatasi dan memberikan tanggapan terhadap masalah, baik secara intelektual maupun secara emosional, juga tidak terlalu berbeda. Dengan belajar sejarah, karenanya, sikap dan kepribadian seseorang akan menjadi lebih matang. 2. Dengan belajar sejarah akan memungkinkan seseorang untuk dapat memandang sesuatu secara keseluruhan (*to see things whole*). Sejarah menawarkan begitu banyak dan bervariasi (*the multiplicity or variety*) kondisi dan pengalaman manusia. Tidak ada disiplin ilmu yang mampu menyajikan rekaman pengalaman manusia yang begitu menyeluruh, selain sejarah. Agama, filsafat, dan ilmu-ilmu sosial lainnya memberikan sumbangan yang sama, namun hanya sebatas dan menurut cara ilmu itu sendiri. Dimensi keseluruhan dalam sejarah diharapkan akan mampu membangun keutuhan kepribadian manusia. 3. Sejarah memiliki peranan penting dalam pembentukan identitas dan kepribadian bangsa. Suatu masyarakat atau bangsa tak mungkin akan mengenal siapa diri mereka dan bagaimana mereka menjadi seperti sekarang ini tanpa mengenal sejarah. Sejarah dengan identitas bangsa memiliki hubungan timbal-balik. Akar sejarah yang dalam dan panjang akan memperkokoh eksistensi dan identitas serta kepribadi suatu bangsa. Bangsa itu, karenanya, akan bangga dan mencintai sejarah dan kebudayaannya. Sederhananya, dengan mempelajari sejarah hukum, kita akan mempu menjajaki berbagai aspek hukum pada masa lampau, hal mana akan dapat memberikan bantuan kepada kita untuk memahami kaidah-kaidah serta institusi-istitusi hukum yang ada dewasa ini dalam masyarakat bangsa kita.

merupakan lanjutan/perkembangan dari hukum masa lalu, sehingga hukum yang akan dating terbentuk dari hukum dari hukum sekarang (Sutandyo; 2002).

Soedjono D. dalam Sunarmi (2016) sejarah hukum merupakan salah satu bidang studi hukum, yang mempelajari perkembangan da nasal usul system hukum dalam suatu masyarakat tertentu dan memperbandingkan antara hukum yang berbeda karena dibatasi oleh perbedaan waktu. Hal yang sama juga dinyatakan oleh R. Soeroso (2004) menyatakan bahwa sejarah hukum merupakan salah satu bidang ilmu hukum, yang mempelajari perkembangan dan asal usul system hukum dalam suatu masyarakat tertentu, dan memperbandingkan antara hukum yang berbeda karena dibatasi oleh perbedaan waktu. Sedangkan Munir Fuady (2009) menyatakan bahwa menyatakan bahwa, sejarah hukum merupakan suatu metode dan ilmu sejarah yang mempelajari, menganalisis, memverifikasi, menginterpretasi, menyusun dalil dan kecendrungan, dan menarik kesimpulan tertentu tentang setiap fakta, konsep, kaidah, dan aturan yang berkenaan dengan hukum yang pernah berlaku, baik secara kronologis dan sistematis, berikut sebab akibat serta ketersentuhannya dengan bidang lain dari hukum.

Berbicara masalah hukum Agraria/pertanahan tidak terlepas dari zaman kolonial (Zaman Hindia Belanda), pada zaman ini ada dikenal dengan tanah hak-hak barat, misalnya tanah hak *eigendom*[2], tanah *erfacht*[3], tanah *opstal*[4] dan lainnya,

---

[2] Hak *Eigendom* "(*eigendom recht*" atau "*right of property)*" diartikan sebagai "hak milik", yang diatur dalam Buku II BW (*Burgerlijke Betboek*). Hak eigendom ini dikontruksikan sebagai hak kepemilikan atas tanah yang tertinggi diantara hak-hak kepemilikan yang lain. Hak eigendom merupakan hak kepemilikan keperdataan atas tanah yang terpenuh, tertinggi yang dapat dipunyai oleh seseorang. Terpenuh karena penguasaan hak atas tanah tersebut bisa berlangsung selamanya, dapat diteruskan atau diwariskan kepada anak cucu. Tertinggi karena hak atas atas tanah ini tidak dibatasi jangka waktu, tidak seperti jenis hak atas tanah yang lain, misalnya hak erfpacht (usaha) atau hak opstal (bangunan). (baca Pasal 570 BW). Mengenai konversinya, hak eigendom dapat diatur sebagai berikut: 1) Hak milik "Apabila hak eigendom atas tanah yang ada sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria menjadi hak milik setelah memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam pasal 21". 2) Hak guna bangunan "Apabila hak eigendom itu kepunyaan orang asing, seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraannya asing dan badan

akan tetapi ada pula tanah-tanah yang dikenal dengan hak-hak Indonesia, misalnya tanah ulayat[5], hak milik[6], usaha[7], gogolan[8],

---

hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 ayat 2, sejak berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1 dengan jangka waktu 20 tahun". 3) Hak Pakai "Apabila hak eigendom itu kepunyaan negeri asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman, Kepala perwakilan dan Gedung Kedutaan sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat 1 yang akan berlangsung selama tanahnya yang dipergunakan untuk keperluan di atas". 4) Tidak dikonversi/ dihapus "Apabila hak eigendom tersebut dalam ayat 3 pasal 1 ini, dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria"

[3] Hak erfpacht adalah hak untuk memetik kenikmatan seluas-luasnya dari tanah milik orang lain, mengusahakan untuk waktu yang sangat lama. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar diantaranya:1. Konversi hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar. 2. Pelaksanaan konversi bekas hak barat 2 hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar. Hak erfpacht yang sudah habis waktunya dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat 2 PMA No. 2 /1960, menentukan: "Hak erfpacht termaksud dalam ayat 1 pasal ini yang sudah habis waktunya dikonversi menjadi hak pakai yang berlaku sementara sampai ada keputusan yang pasti". Hak erfpacht untuk pertanian kecil diantaranya: 1. Konversi hak erfpacht untuk pertanian kecil, 2. Pelaksanaan konversi hak erfpacht untuk pertanian kecil. Hak erfpacht untuk perumahan adalah 1. Konversi Hak erfpacht untuk perumahan pasal V UUPA menentukan : "Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya UU ini sejak saat itu menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1 yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun"

[4] Hak opstal adalah suatu hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman-tanaman di atas sebidang tanah orang lain. Konversi hak postal Pasal 1 Indonesia ketentuan konversi UUPA menentukan "Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan yang ada pada pada mulai berlakunya UUPA, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1, yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun". Dengan demikian maka hak opstal itu dikonversi munjadi hak guna bangunan menurut pasal 35 ayat 1 UUPA dalam jangka waktu sisa waktu dari hak opstal sejak tanggal 24 September tersebut, dengan ketentuan maksimum 20 tahun hak opstal yang sudah habis waktunya pada tanggal 24 September 1960 tidak dikonversi. Jadi dengan demikian, maka bekas yang punya hak opstal dapat mengajukan permohonan hak baru.

[5] Tanah Ulayat, atau Tanah Hak Ulayat, yakni tanah yang dkuasai oleh masyarakat Hukum Adat, yang bersangkutan yang diperuntukkan bagi para warganya untuk dinikmati dan dimanfaatkan segala hasilnya secara

bergantian atau bergiliran secara se adil-adilnya. Pengertian Hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan tersebut. Tanah (hak) ulayat beraspek publik dan perdata. Aspek publik tersebut mengandung tugas kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan tanah ulayat oleh Kepala Adat. Sedangkan aspek perdatanya mengandung arti bahwa tanah ulayat merupakan hak kepunyaan bersama masyarakat hukum adat. Menurut Boedi Harsono, hak bersama yang merupakan hak ulayat itu bukan hak milik dalam arti yuridis, melainkan merupakan hak kepunyaan bersama . UUPA tidak memberikan penjelasan tentang hak ulayat. UUPA hanya menyatakan bahwa yang dimaksud dengan "hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu" ialah apa yang di dalam perpustakaan adat disebut beschikkingsrecht. Terhadap tidak adanya pengaturan lebih lanjut hak ulayat dalam UUPA, Boedi Harsono berpendapat: Sengaja UUPA tidak mengadakan pengaturan dalam bentuk peraturan perundang-undangan mengenai hak ulayat, dan membiarkan pengaturannya tetap berlangsung menurut hukum adat setempat. Mengatur hak ulayat menurut para perancang dan pembentuk UUPA akan berakibat menghambat perekembangan alamiah hak ulayat, yang pada kenyataannya memang cenderung melemah. Di beberapa wilayah di Indonesia, hak ulayat ini merupakan sutau lingkungan kekuasaan, wilayah kekuasaan atau wilayah yang dikuasai oleh persekutuan, yang di Jawa Tengah dipakai istilah wewengkon, di Ambon disebut patuanan, di Bali prabumian, di Kalimantan pawatasan, di Sulawesi Selatan limpo dan di Minangkabau disebut ulayat.

[6] Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

[7] Tanah usaha adalah bagian-bagian tanah partikelir yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan Peraturang tentang Tanah-Tanah Partikelir (S.1912-4220. Lihat Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir). Pasal 6 (1) S.1912 Nomor 422 mengatakan: Semua tanah yang oleh penduduk pribumi dan penduduk yang disamakan dengan mereka diolah, digarap atau dipelihara atas biaya dan risiko sendiri untuk dijadikan tempat tinggal atau semacam itu, kecuali kekecualian yang terdapat dalam reglemen ini, dianggap diberikan sebagai tanah usaha, dengan syarat membayar kepada Tuan Tanah, pungutan-pungutan yang dalam hubungan itu harus dibayarnya. Oleh karenanya, pengertian tanah uasaha adalah bahagian-bahagian dari tanah partikelir, yang oleh penduduk pribumi dan penduduk yang disamakan dengan mereka diolah,

bengkok[9], hak *agrarische eigendom*[10], dan lain-lain (Soetojo M dalam Eddy Ruchiyat; 2006).

Tanah-tanah dengan hak Barat ini tunuduk pada peraturan-peraturan hukum agraria Barat, seperti mengenai cara perolehan, peralihan, hapusnya, pembebanannya dengan hak lain dan kewenangan serta kewajiban yang memilikinya. Sedangkan tanah-tanah dengan Indonesia, belum semuanya terdaftar, dan tidak semuanya ha katas tanah di Indonesia mempunyai status sebagai hak-hak asli adat, melainkan berstatus ciptaan pemerintah hal ini mengacu pada Pasal 51 I.S yang menyatakan bahwa "Tanah-tanah Indonesia tunduk pada hukum agraria adat, sepanjang tidak diadakan ketentuan yang khusus untuk hak-hak tertentu"

Sebelum berlakunya UUPA Nomor 5 tahun 1960 hukum agraria bersifat dualistis yaitu: 1) yang bersumber kapada hukum adat yakni berkonsopsi komunalistik religius; dan 2) bersumber pada hukum perdata Barat yakni bersifat

---

digarap atau dipelihara atas biaya dan risiko sendiri untuk dijadikan tempat tinggal atau semacam itu, kecuali yang terdapat dalam reglemen ini, dianggap sebagai tanah usaha dengan syarat membayar kepada tuan tanah itu pungutan-pungutan yang dalam hubungan itu harus dibayarnya. Menurut Budi Harsono, tanah usaha adalah sebahagian tanah partikelir yang dipunyai penduduk dengan apa yang disebut "tanah usaha", yang sifatnya sama dengan hak milik adat

[8] Tanah Gogolan, Tanah yang dikuasai oleh penduduk asli suatu desa secara komunalistis selaras dengan pola kebudayaan masyarakat adat yang selalu tebal berkadar kebersamaan, tanah gogolan ini ada yang bersifat tetap, dan ada pula yang tidak tetap, tanah gogolan yang tetap yang kemudian bisa dikuasai dengan hak milik, sedangkan yang tidak tetap atau sementara bisa dikuasai dengan hak pakai. **Tanah gogol** adalah **tanah** adat yang berasal dari masyarakat Jawa. Konversi **tanah gogol** terjadi karena hukum (*otomatis*) sejak 24 September 1960, dan sejak itu aturan-aturan mengenai hak **gogolan** sebelum UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi.

[9] Tanah bengkok: tanah yg diterima (untuk diusahakan) sebagai pengganti gaji (bagi pamong desa dsb); (2) tanah yg diterima (untuk diusahakan) dl kaitan dengan jabatan yang dipegang; tanah jabatan. Di dalam KBBI (2014) tanah bengkok merupakan tanah milik desa yang dipinjamkan kepada pamong desa untuk digarap dan dipetik hasilnya sebagai pengganti gaji.

[10] Hak *agrarische eigendom* adalah suatu hak ciptaan pemerintah Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat (B.F. Sihombing; 2004)

individualistic-liberal dan ada pula berasal dari berbagai bekas Pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal. (Boedi Harsono; 2005). Hal ini tidak memberikan jaminan adanya kepastian hukum.

Hukum agraria Barat ini berjiwa liberal indivualistis, dikarenakan menganut asas konkordansi[11] dalam penyusunan perundang-undangan Hindia Belanda, begitu juga KUHPerdata Indonesia konkordansi dengan *Burgelijk Wetboek* Belanda, hal ini disusun berdasarkan Code Civil Perancis yang merupakan pengkondifikasian hukum perdata Perancis sesudah revolusi Perancis tahun 1789 (Eddy Ruchiyat; 2006).

Adapun hukum tanah administrative yang berlakau pada masa pemerintahan Hindia Belanda yaitu: 1) *Agrarische Wet* 1870 yang diundangkan dalam S 1870-55 tahun 1870. Hal ini bertujuan untuk membuka dan memberikan jaminan hukum kepada para pengusaha swasta untuk dapat berkembang di Hindia Belanda. Adapun bentuk hak yang diberikan yaitu hak *erpacht*. 2) *Agrarische Besluit* yang diundangkan dalam S. 1780-118. Dalam Pasal 1 menyebutkan bahwa "semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya, adalah domain Negara. Ketentuan ini yang lebih tenar dikenal dengan sebutan *Domien Verklaring*. Fungsi domein verklaring ini yaitu: a) sebagai landasan hokum bagi pemerintah untuk memberikan tanah dengan hak-hak barat yang diatur dalam KUHPerdata, seperti erpacht, postal dan lainnya. Dengan ini pemberian tanah dengan hak eigendom dilakukan dengan cara pemindahan hak milik Negara kepada penerima tanah dan b) di bidang pembuktian kepemilikan. (Supriadi; 2007)

Adapun aturan perundang-undangan bidang pertanahan sebelum tahun 1960, hak-hak atas tanah diatur dalam beberapa ketentuan yaitu: 1) S. 1890-55 (Agrarisch wet); 2) S. 1925-447 (Wet op de staatsinrichting van Nederlans Indie); 3) S. 1870-118 (Agrarisch Besluit); 4) S. 1875-199a (Algemene Domeinverkalring); 5) S. 1874-947 (Domeinverklaring untuk Sumatera); 6) S.1877-55 (Domeinverklaring untuk Manado); 7) S. 1888-58 (Domeinverklaring untuk residentie Zuideren

[11] Asas konkordansi yaitu suatu asas yang mendasari diterapkannya hukum Eropa atau hukum di Belanda pada saat itu diterapkannya juga pada golongan Eropa yang ada di Hindia Belanda

Oosterfdeling Beluit); 8) S. 1972-117 (koninklijk Besluit); 9) Buku ke II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (B.W); dan 10) Hukum Adat dan peraturan-peraturan lainnya. (I Wayan Suandra; 1991).

Namun setelah berlakunya ketentuan UUPA Nomor 5 tahun 1960 maka peraturan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi, karena tidak sesuai dengan amanah Undang-undang Dasar 1945 dan cita-cita bangsa yaitu meningkatkan taraf hidup dan meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia khususnya bagi petani penggarap.

Agrariche Wet merupakan suatu peraturan pertanahan yang dikeluarkan oleh pemerintahan Belanda seperti *eigendom recht, erfacht recht, postal recht* dan lain-lain peraturan yang kesemuanya bertujuan untuk lebih menguatkan bangunan hukum pada masa itu, sehingga jelas perbedaan antara hak-hak atas tanah yang berdasarkan hukum adat dan dilain pihak berdasarkan hukum barat (Sudargo Gautama; 1973)

Hal ini diikuatkan berdasarkan Keputusan Presiden nomor 32 tahun 1979 dinyatakan bahwa semua tanah-tanah yang berdasarkan ketentuan KUHPerdata (BW) harus dikonversi kepada ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960. ini menunjukkan bahwa dengan berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 maka tidak ada lagi tanah-tanah yang tunduk kepada KUHPerdata (BW).

Dalam hal ini Hukum adat mempunyai peran penting dalam pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, hal ini merupakan dasar hukum berlakunya UUPA. Penyataan ini tertuang dalam Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undangundang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatau dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

A.P. Parlindungan (1991), menyatakan bahwa Negara Republik Indonesia dari Sabang hingga Maruoke berjejer pulau-pulau yang dihuni berbagai suku, adat istiadat dan beragam

agamanya hal ini merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, dengan adanya bermacam-macam suku atau adat istiadat memberikan kepada kita untuk menguasai, mengusahai, atau mengerja lahan yang ada disuatu daerah tertentu, sehingga dengan hasil dari lahan atau tanah tersebut memberikan keteraman bagi masyakarat, namun dengan keanekaragam suku bangsa tersebut akan terlihat dengan berlakunya ketentuan UUPA, yang sama sekali tidak akan membedakan antar suku atau adat istiadat didalam mengusai dan memiliki lahan-lahan tersebut. Dengan demikian akan jelas bagi kita bahwa hukum adat tersebut harus dilhilangkan sifat kedaerahannya dan harus bersifat lebih Nasional.

Sementara Budi Harsono (2005) menyebut bahwa hukum adat diartikan sebagai *disaneer*. Sedangkan Soudargo Gautama (1973) menyebut hukum adat di artikan sebagai *Retool*. Akan tetapi Badan Pembinaan Hukum Nasional menyebutkan bahwa hukum adat diartikan sebagai hukum adat Indonesia asli yang tidak tertulis dalam bentuk perundang-undangan Republik Indonesia yang disana-sini mengandung unsur agama (BPHN; 1976).

Dengan demikian didalam pelaksanaannya hingga saat ini belum ada ketentuan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai pertanahan yang tunduk kepada ketentuan hukum adat tidak keharusan untuk dikonversi kepada ketentuan-ketentuan yang diatur didalam UUPA Nomor 5 tahun 1960, namun adapun bukti hak yang telah diterbit hanya merupakan alas hak untuk memperoleh hak-hak yang diatur didalam ketentuan UUPA Nomor 5 tahun 1960.

Bila kita bandingkan antara perkembangan hukum agraria mulai dari zaman kolonial sampai dengan era reformasi setiap fase mengalami perubahan kebijakan diantaranya adalah sebagai berikut:

B. Masa Kolonial/Zaman Hindia Belanda

Hukum agraria pada masa ini, berdasarkan pada kaidah-kaidah yang bersumber pada: 1) hukum agraria Adat, yang merupakan sebahagian besar tanah di Indonesia dikenal dengan tanah-tanah hak Adat; 2) hukum agraria Barat, yaitu yang merupakan hokum agraia yang didapati dalam Kitab Undang-

undang Perdata, khususnya meliputi tanah-tanah Hak Barat, 3) Hukum Antar Golongan, dan 4) Hukum Administrasi yaitu merupakan buatan pemerintah Hindia Belanda, yang memberikan landasan hukum dalam menjalankan Politik agrarianya. (Ali Achmad Chomzah; 2003).

Sedangkan Urip Santoso (2014) hukum agraria di Indonesia dibagai menjadi dua yaitu: 1) Hukum agraria Kolonial, yaitu yang berlaku sebelum diundangkannya UUPA, dan 2) Hukum agraria Nasional, yaitu berlaku setelah diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960.

Pada masa kolonial yang sering juga disebut dengan zaman Hindia Belanda ini belum menunjukkan adanya unifikasi hukum artinya pemberlakuan hukum agraria pada masyarakat saat itu tidak tunggal tapi dibedakan asal golongan dari masyarakat tersebut. Peraturan *Cultuur Stelsel* pada tahun 1830 yang dipimpin oleh Gubernur Jenderal *Van den Bosch*. Diberlakukan sistem tanam paksa bagi rakyat, terutama terhadap tanaman domein, menganggap secara hukum mempunyai kewenangan untuk memberikan hak erfpacht kepada investor, karenanya pula pihak investor pun merasa sah atas penguasaan tanah tersebut. *Van den Bosch mengacu teori Raffles* yaitu tanah adalah milik pemerintah[12]. Asas ini tidak mengahargai, bahkan memerkosa hak-hak rakyat atas tanah yang bersumber pada hukum adat (Supriadi; 2007).

Dalam ketentuan asas ini menyatakan bahwa *semua tanah yang orang lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya, adalah domein (milik) Negara.* Ketentuan ini yang kemudian lazim dikenal denga sebutan ***Domein Verklaring*** (pernyataan Domein). Dalam Hukum Agraria Lama ini bersifat dualisme, baik pada hukum maupun hak-hak atas tanah, kemudian tidak menjamin adanya kepastian hukum; dikarenakan *Agrarische Wet* 1870 ini yang bersifat asas domein dan hukum agraria lama ini diciptakan oleh pemerintah Hindia Belanda.

[12] Lihat Agrarische Wet (AW) S. 1870-118 Pasal 1 yang dikenal dengan asas domein verklaring sangat penting bagi perkembangan dan pelaksanaan Hukum Tanah Administratif Hindia Belanda.

Jika diperhatikan dengan seksama, Hukum agraria kolonial ini memiliki tiga ciri yang terdapat dalam Konsideran UUPA, yaitu pada kata "menimbang" yaitu di huruf b, c dan d yaitu: 1) bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta; 2) bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang di dasarkan atas hukum barat; dan 3) bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Dengan demikian selama pada masa pemerintahan Hindia Belanda, hukum agraria tetap mencerminkan keinginan dan kepentingan Belanda dan dalam hal ini sangat merugikan kepentingan bumi putra. Adapun beberapa kebijakan hukum agraria pada zaman Hindia Belanda yaitu:

1. Peraturan *Cultuur Stelsel* pada tahun 1830, diberlakukan system tanam paksa bagi rakyat.
2. Agrarische Wet (S. 1870-118) yang terkait dengan Agrarische Wet (S. 1870-55) tentang asas Domenin Verklaring. Ada beberapa hal penting terkait dengan adanya asas tersebut diantaranya adalah:
    a. Hubungan antara Negara dengan tanah dipersamakan dengan hubungan antara tanah dengan perseorangan yang bersifat *Privaattevhtelijk.*
    b. Domein Verklaring tidak lebih ditujukan terhadap tanah yang tunduk pada hukum adat, mengingat dalam sistem hukum adat tidak kenal dengan system pembuktian kepemilikan secara tertulis seperti dikenal dalam hukum barat.

C. Masa Kemerdekaan (Pemerintahan Sukarno)

Pada masa pemerintahan Soekarno, kebijakan makro lebih menitik beratkan pada sektor pertanian dengan lebih mengoptimalkan sumber daya yang ada. Inilah yang melatar belakangi lahirnya UUPA. Ketentuan UUPA ini dibangun diatas sendi-sendi yang melihat hubungan antara Negara dan bumi

(tanah termasuk didalamnya) bukan merupakan hubungan kepemilikan tetapi merupakan hubungan penguasaan (Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 jo. Pasal 2 ayat 1 UUPA), UUPA meniadakan sifat dualism hukum agrarian menjadi unifikatif. Artinya setiap orang utamannya WNI tanpa melihat lagi golongannya, sepanjang terkait dengan pertanahan, akan tunduk pada hukum yang sama yaitu UUPA dan peraturan pelaksananya. Sifat unifikatif ini diperkuat dengan memberikan peran yang besar pada hukum adat dalam pembentukan UUPA.

Adapun fungsi Hukum adat dalam hukum agraia yaitu: 1) Sebagai sumber dan dasar dalam pembentukan hukum agrarian nasional secara tertulis. Ini memberikan arti bahwa setiap peraturan hukum (agraria) tertulis harus didasarkan dan tidak boleh bertentangan dengan hukum adapt (pasal 5 UUPA); dan 2) Sebagai pelengkap hukum agraria tertulis. Ini terjadi, jika dalam hukum agraria tertulis belum ada pengaturannya. Untuk itu semacam ini, hukum adat akan dipergunakan sebagai acuan dalam pengaturannya (pasal 56 dan 58 UUPA)

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria ini, maka ketentuan agraria yang berasal dari produk Kolonial Hindia Belanda yang mengatur pertanahan tidak berlaku. Adapun tujuan daripada pembentukan Undang-undang Pokok Agraria yaitu:

1. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Penjelasan Umum, UUPA)

Dalam hal ini Hukum Agraria melahirkan suatu produk Undang-Undang Pokok Agraria diantaranya berisikan: 1) Pembaharuan hukum Agraria Nasional; 2) Unifikasi di bidang hukum dan hak atas tanah; dan 3) Menjamin kepastian hukum.

D. Masa Pemerintahan Soeharto

Pada masa Soeharto kebijakan pertanahan lebih menitik beratkan pada sektor industri yang bersifat padat modal atau penguatan pada investor berupa penanaman modal. Melalui Undang-undang penanaman modal asing dan domestik, diharapkan akan mendatangkan investasi yang masuk dan dapat lebih membangkitkan perekonomian. Hanya saja kebijakan seperti ini akan menciptakan ketentuan hukum agrari yang memberikan keuntungan bagi kaum kapatalis (pemilik modal), sehingga terjadi penyimpangan dan bertentangan dengan prinsip-prinsip dan semangat UUPA itu sendiri. Contoh Undang-undang Kehutanan lahirnya Hak Pengusahaan Hutan (HPH) yang secara ekologis, sosiologis dan cultural ini merugikan masyarakat setempat khususnya masyarakat hukum adat sebagai pemegang hak ulayat. UU Pertambangan dan lain sebagainya.

E. Masa Era Reformasi

Bila dilihat dari berbagai retorika politik dan akademik sejak 1998, terkesan adanya perbedaan pandangan mengenai makna dan istilah reformasi. Setidaknya adalah tiga macam pengertian yang terkemuka: a) Reformasi adalah perbaikan yang dilaksanakan secara bertahap, "*evolusioner*", gradual, dan konstitusional (ini versi pemerintah Habibie); B) Reformasi, "secara substansial" adalah sama dengan revolusi; dan c) Reformasi pada dasarnya memang bukan revolusi, tetapi dalam aspek-aspek tertentu bernuansa "*revolusioner*", bukan sekadar perbaikan tambal sulam. (Gunawan Wiradi; 2009).

Reformasi menurut (Cf. T.F. Hoult, 1969) yaitu merupakan suatu pembaruan yang bertujuan mengoreksi bekerjanya berbagai institusi, dan berusaha menghilangkan berbagai kerusakan yang dianggap sebagai sumber malfunction-nya institusi-institusi dalam suatu tatanan sosial. Jadi, tujuannya lebih kepada memperbarui fungsi daripada memperbarui struktur. Inilah salah satu ciri yang membedakan "reformasi" dari "revolusi".

Sedangkan Gunawan Wiradi (2009) menyebutkan bahwa Reforma agraria bukan reformasi dalam pengertian ini. Reforma agraria melibatkan perubahan fungsi dan juga perubahan struktur. Dengan jatuhnya Presiden Soeharto sebagai pucuk pimpinan Orde Baru pada Mei 1998, mulai kita memasuki era reformasi atau perubahan segala bidang, yang mencakup berbagai aspek (politik, hukum dan lain sebagainya).

Setelah turunya pimpinan Orde Baru pada tahun 1998, untuk sesaat banyak orang menaruh harapan bahwa akan terjadi perubahan drastis di segala bidang, termasuk dalam hal keagrariaan. Namun percaturan politik berkembang sedemikian rupa sehingga tiga tahun harus berlalu sebelum akhirnya lahir TAP MPR Nomor IX/2001 tentang pembaharuan Agraria dan pengelolaan sumber daya alam. Dalam hal ini dianggap sebagai kebangkitan kembali semangat Reforma Agraria. Pembaruan agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumberdaya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Berdasarkan Pasal 5 Ketetapan MPR RI No. IX/MPR/20 Pembaruan agraria dan pengelolaan sumberdaya alam harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsipyaitu sebagai berikut: a) Memelihara dan mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia; b) menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia; c) menghormati supremasi hukum dengan mengakomodasi keanekaragaman dalam unifikasi hukum; d) rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumberdaya manusia Indonesia; e) mengembangkan demokrasi, kepatuhan hukum, transparansi dan optimalisasi partisipasi rakyat; f) mewujudkan keadilan dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan sumberdaya agraria dan sumberdaya alam; g) memelihara keberlanjutan yang dapat memberi manfaat yang optimal, baik untuk generasi sekarang maupun generasi mendatang, dengan tetap memperhatikan daya tampung dan dukung lingkungan; h) melaksanakan fungsi sosial, kelestarian, dan fungsi ekologis sesuai dengan kondisi sosial budaya setempat; i) meningkatkan keterpaduan dan koordinasi antarsektor pembangunan dalam

pelaksanaan pembaruan agraria dan pengelolaan sumberdaya alam; j) mengakui dan menghormati hak masyarakat hukum adat dan keragaman budaya bangsa atas sumberdaya agraria dan sumberdaya alam; k) mengupayakan keseimbangan hak dan kewajiban negara, pemerintah (pusat, daerah provinsi, kabupaten/kota, dan desa atau yang setingkat), masyarakat dan individu; dan l) melaksanakan desentralisasi berupa pembagian kewenangan di tingkat nasional, daerah rovinsi, kabupaten/kota, dan desa atau yang setingkat, berkaitan dengan alokasi dan manajemen sumberdaya agraria dan sumberdaya alam.

Pada masa reformasi ini tuntutan untuk melakukan reformasi agrarian di Indonesia bermuara pada lahirnya Ketetapan MPR RI Nomor IX tahun 2001 tentang Pembaharuan agraria dan pengelolaan Sumber Daya Alam yang tertuang dalam Pasal 6 yaitu sebagai berikut:

1. Arah kebijakan pembaruan agraria yaitu: a) Melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antarsektor demi terwujudnya peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 5 Ketetapan ini; b) Melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (landreform) yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat, baik tanah pertanian maupun tanah perkotaan; c) Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan landreform; d) Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumberdaya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik dimasa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 5 Ketetapan ini; e) Memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaruan agraria dan menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumberdaya agraria yang terjadi; dan f) Mengupayakan pembiayaan dalam melaksanakan program

pembaruan agraria dan penyelesaian konflik-konflik sumberdaya agraria yang terjadi.

2. Arah kebijakan dalam pengelolaan sumberdaya alam yaitu: a) Melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai pengaturan perundangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antar sektor demi terwujudnya peraturan perundangan yang didasarkan pada prinsip pembaharuan agraia dan pengelolaan sumber daya alam (baca Pasal 4 Ketetapan MPR RI ini); b) Melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (*landreform*) yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat; c) Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan landreform. d) Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip Pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya Alam; e) Memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaharuan agraria dan menyelesaikan konflik-konflik sumber daya alam yang terjadi; dan f) Mengupayakan dengan sungguh-sungguh pembiayaan dalam melaksanakan program pembaharuan agraria dan penyelesaian konflik-konflik sumber daya alam yang terjadi.

Adapaun Ketetapan MPR RI tersebut diatas berkedudukan sebagai:

a. Arah kebijakan strategis dalam memberikan pengaturan dibidang agraria sehingga akan adanya dampak perubahan terhadap visi dan misi yang terkandung dalam ketentuan agraria yang ada selama ini. Dengan kata lain, melalui ketetapan MPR ini telah lahir politik hukum agraria yang lebih manusiawi;
b. Dasar validitas atau kebasahan bagi peraturan hukum agraria di Indonesia. Artinya ketentuan; hukum agraria yang ada harus bersumber dan sesuai dengan substansi yang terkandung dalam TAP MPR dimaksud.

Catatan penulis dengan hadirnya ketetapan MPR-RI ini, bukan berarti reformasi agraria telah berakhir, lahirnya ketetapan tersebut memberikan dasar bagi semua pihak untuk terus melakukan revisi dalam mewujudkan peraturan baru untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat bukan meng-anak emaskan kaum kapitalisme dan harus berpihak kepada kaum marjinal (miskin).

BAB II

KETENTUAN-KETENTUAN POKOK HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

A. Pengertian dan Jenis-jenis Hak Penguasaan Atas Tanah

Kata agraria berasal dari bahasa latin "*ager*" yang berarti tanah atau sebidang tanah. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014), agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Sementara dalam bahasa Inggris *agrarian* yang diartikan tanah untuk usaha pertanian. Dalam Black's Law Dictionary disebutkan bahwa agrarian ialah *relating to land, or to a division or distribution of land; as an agrarian laws* (Henry Campbell; 1991). Menurut Andi Hamzah (1986), menyatakan bahwa agraria merupakan masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Sementara Subekti dan R. Tjitrosoedibio (1986) menyatakan bahwa agraria ialah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya. Sedangkankan dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang selanjutnya di sebut UUPA tidak di nyatakan secara jelas hanya memberikan ruang lingkup agrariayang termaktub dalam konsideran berpendapat bahwa *bumi, air dan ruang angkasa* yang terkandung di dalamnya (BARAKA).

Menurut A.P. Parlindungan (1991) menyatakan bahwa agraria memiliki pengertian dalam arti sempit dan dalam arti luas[13]. Sementara Budi Harsono (2005) menyatakan bawah pengertian agraria dalam arti yang luas yaitu bumi[14], air[15], dan

---

[13] Agraria dalam arti sempit diartikan dapat berwujud hak-hak atas tanag, maupun pertanian saja. Sedangkan dalam arti luas diartikan meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya seperti yang termaktub dalam Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA.

[14] Pengertian Bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah) tanah melipitu permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Bumi meliputi juga dengan sebutan Landasan Kontinen Indonesia (LKI) merupakan dasar laut dan tubuh bumi di bawahnya, di luar perairan wilayah Republik Indonesia sampai kedalaman 200 meter atau lebih yang masih dapat di eksplorasi dan eksploitasi kekayaan alamnya. (lihat juga UU 1 Tahun 1973 Tentang Landasan Kontinen Indonesia)

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya[16] bahkan yang meliputi juga ruang angkasa[17].

Dalam hal ini Boedi Harsono (2005) juga membedakan pengertian agraria dalam tiga perspektif, yakni agraria dalam arti bahasa umum, agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dan agraria berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria. Makna agraira dalam arti bahawa umum bahwasannya agraria di artikan sebagai tanah atau sebidang tanah (perladangan, persawahan dan pertanian). Sementara agraria dalam arti Administrasi Pemerintahan diartikan sebagai tanah, baik tanah pertanian maupun tanah non pertanian. Tetapi hukum agraria di lingkungan Administrai Pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan dasar hukum bagi penguasa/pemerintah dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan. Sedangkan agraria dalam arti UUPA yaitu meliputi *bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung dilamnya dan hal-hal lain yang berkaitan dengan itu.*

Dari uraian pengertian agraria di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian agraria dapat dibedakan agraria dalam arti sempit maupun agraria dalam arti luas. Dalam arti sempit, agraria hanyalah meliputi bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas adalah meliputi

---

[15] Pengertian air itu meliputi baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku UU No. 6 Tahun 1996 Tentang Perairan Indonesia

[16] Pengertian Kekayaan alam yang terkandung ***di dalamnya (bumi)*** yang disebut bahan-bahan galian, yaitu unsur-unsur kimia, mineral, biji-bijian dan segalam macam batuan, termasuk batu-batuan mulia yang merupakan endapan alam, sesuai peraturan perundang-udangan yang berlaku yaitu UU Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara (MINERBA). Adapun kekayaan alam yang terkandung di dalam air yaitu ikan dan lain-lain kekayaan alam yang berada di dalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia hal ini pun mengacu pada peraturang perundang-udangan yang berlaku UU Nomor 31 Tahun 2004 Tentang Perikanan. Serta kekayaan alam di dalam tubuh bumi dan air yang biasa juga dalam *Zone Ekonomi Eksklusif* (ZEE) UU Nomor 5 Tahun 1983 Tentang *Zone Ekonomi Eksklusif* (ZEE)

[17] Pengertian ruang dalam UUPA sama dengan pengertian ruang dalam UU 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang. Ruang disini diartikan 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

bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan di sini adalah bukan dalam arti fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak. Pengertian agraria yang dimuat dalam UUPA adalah pengertian agraria dalam arti luas.

B. Pengertian Hukum Agraria

Hukum agraria menurut Soedikno (1988) yaitu merupakan keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria. Sementara Bachan Mustofa (1988) menjabarkan kaidah hukum yang tertulis dalam hukum agraria dalam bentuk hukum Undang-undang dan pearturan tertulis yang dibuat oleh Negara, sedangkan kaidah yang tidak tertulis dalam bentuk hukum adat agraria yang di buat oleh masyarakat adat setempat.

Sementarara Subekti dan R. Tjitrosoebono (1986) menyatakan bahwa hukum agraria merupakan keseluruhan ketentuan yang Hukum Perdata, Tata Negara, Tata Usaha Negara (*Administratifrecht)*, yang mengatur hubungan antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara, dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut. Hal yang sama juga dinyatakan Utrecht (dalam Supriadi, 2007) menyatakan bahwa hukum agraria yaitu menjadi bagian dari hukum tata usaha negara karena mengkaji hubungan-hubungan hukum antara orang, bumi, air dan ruang angkasa yang melibatkan pejabat yang bertugas mengurus masalah agraria. Sedangkan Budi Harsono (2005) menyatakan bahwa hukum agraria yaitu seperangkat peraturan perundang-udangan yang bertujuan mengadakan pembahagian tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan kepemilikannya. Perangkat peraturan ini memberikan landasan hukum bagi penguasa/pemerintah dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan.

Hal ini juga Budi Harsono (2005) mengelompokan hukum agraria dalam berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu yang termasuk dalam pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:

1. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi;
2. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
3. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh undang-undang pokok pertambangan;
4. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
5. Hukum Kehutanan, yang mengatur hak-hak atas penguasaan (Hak Pengusahaan Hutan) atas hutan dan hasil hutan (Hak Memungut Hasil Hutan);
6. Hukum Penguasaan Atas Tenaga Dan Unsur-Unsur Dalam Ruang Angkasa (bukan *space law*), mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

Berkaitan dengan pengertian agraria di atas, tujuan pokok yang ingin dicapai dengan adanya UUPA, yaitu:

1. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Dengan mengacu pada tujuan pokok diadakannya UUPA, jelaslah bahwa UUPA merupakan sarana yang akan dipakai untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan negara sebagaimana yang diamanatkan oleh Pembukaan UUD 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia. (Supriadi; 2007).

Jadi bila dilihat dari pokok bahasannya (*obyeknya*), Hukum Agraria Nasional bagi menjadi dua yaitu: 1) Hukum Agraria dalam arti sempit. Hanya membahas tentang Hak Penguasaan Atas Tanah, meliputi bak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai dari negara atas tanah, hak ulayat, hak perseorangan atas tanah; 2) Hukum Agraria dalam arti luas, yaitu yang dibahas mengenai: a) Hukum Kehutanan, dalam kaitannya dengan Hak Pengusahaan Hutan; b)Hukum Pengairan, dalam kaitannya dengan guna air; d) Hukum Ruang Angkasa, dalam kaitannya dengan ruang angkasa; dan e) Hukum Lingkungan Hidup, dalam kaitannya dengan tata guna tanah, *Landreform*. (Urif Santoso; 2008)

C. Pengertian Hukum Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014) disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

> "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal 4 UUPA yaitu mengenai permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. (Supriadi; 2007)

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut *asas accessie* atau asas "perlekatan". Makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda tanaman yang terdapat di atasnya

merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).

Dengan demikian jika mengacu Pasal 4 ayat (1), telah jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga. yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.

Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia yang disebut *fixtures*. Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah.

Tanah dipunyai oleh seseorang atau yang diberikan dengan hak-hak atas tanah untuk digunakan atau dimanfaatkan berdasarkan UUPA. Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Menurut Budi Harsono (2005) menyatakan bahwa pengertian *penguasaan* dan *menguasai* dapat dipakai dalam arti fisik maupun dalam arti yuridis, juga dalam *aspek perdata* maupun *aspek publik*. Penguasaan hak katas tanah secara yuridis harus dilandasi hak, yang dilindungan oleh hukum

dengan memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Adapun juga penguasaan secara yuridis memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun kenyataannya pengusaan fisiknya di kuasai oleh pihak lain. Misalnya tanah yang disewahkan oleh pemiliknya kepada pihak lain dalam hal ini fisiknya dikuasi oleh orang lain namun yuridisnya di kuasai oleh pemilik tanah.

Dalam hukum tanah kita dikenal dengan penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik (Budi Harsono, 2005) beda dengan pengertian penguasaan secara perdata artinya apabila kreditur memegang hak jaminan atas tanah yang mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) tetapi penguasaan fisiknya tetap dikuasai oleh pemiliknya (debitur). Sementara Effendi Perangin (1989) menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubunganhubungan hukum yang konkret.

Sedangkan Urif Santoso (2005) menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum; Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang hak.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit; Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan atau orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya.

Adapun hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Tanah Nasional yaitu:1) Hak bangsa Indonesia atas tanah; 2) Hak menguasai dari negara atas tanah; 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat; dan 4) Hak-hak perseorangan, meliputi: a) Hak-hak atas tanah; b) Wakaf tanah hak milik; c) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan); dan d) Hak Milik atas satuan rumah susun.

Di dalam Hukum Tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah yaitu:

a. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan: Dalam asas ini, berupa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan; bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dalam KUHPerdata asas Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan diatur dalam Pasal 500, Pasal 506 dan Pasal 507. Jadi berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bahagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. (Subekti dan Tjitrosoedibio; 1983)
b. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal: Dalam asas ini, berupa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Menurut Djuhaendah Hasan 1996), “Asas perlekatan vertikal tidak dikenal di dalam Hukum Adat, karena mengenal asas lainnya yaitu asas

pemisahan horizontal di mana tanah terlepas dari segala sesuatu yang melekat padanya. Di dalam Hukum Adat, benda terdiri atas benda tanah dan benda bukan tanah, dan yang dimaksud dengan tanah memang hanya tentang tanah saja (demikian pula pengaturan hukum tanah dalam UUPA) sesuatu yang melekat pada tanah dimasukkan dalam pengertian benda bukan tanah dan terhadapnya tidak berlaku ketentuan benda tanah"

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan. (Urip Santoso; 2008)

D. Hak Menguasai Negara

Kata menguasai atau penguasaan oleh Negara terletak didalam Pasal 33 UUD 1945 tidak dapat ditafsirkan secara khusus didalam penjelasanya. oleh karena itu, kata penguasaan jika kita tafsirkan secara etimologis adalah: "proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan (KBBI; 2014). Jadi penguasaan merupakan suatu tindakan yang mencakup dari segi proses sampai cara menguasainya. Dengan kata lain bahwa penguasaan oleh negara adalah suatu proses yang dilakukan oleh Negara untuk menguasai atau mengusahakan sesuatu yang sesuai dengan kepentingan.

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh Negara tertera dalam Pasal 33 ayar 3 Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sebelum amandemen UUD 1945, Pasal 33 ayat 3 tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 33 alinea 4 yang berbunyi : Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dari ketentuan Pasal 33 ayat 3 ada hubungan antara Negara dengan bumi, air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah hubungan penguasaaan. Menurut R. Supomo dalam Muhammad Bakri (2011), pada hakikatnya Negara yang menguasai tanah seluruhnya. Pada dasarnya hak merupakan suatu yang abstrak, hal ini mengacu kepada pendapat Lawrance M. Friedman (2017) yang menyatakan bahwa suatu hak merupakan klaim atas suatu benda. Sedangkan Satjipto Rahardjo (2000) menyatakan bahwa pengertian hak yaitu hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentinganya tersebut. Pengalokasikan kekuasaan ini dilakukan secara terstruktur, dalam arti, ditentukan kekuasaan dan kedalamannya, kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak.

Jika dilihat dari pengertian hak tersebut, maka dapat kita katakan bahwa hak menguasai negara adalah pengalokasian kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada negara untuk bertindak dalam rangka menjalankan kepentingannya. Bagir Manan (1995) merumuskan cakupan pengertian dikuasai oleh negara atau hak penguasaan negara, sebagai berikut:

1. Penguasaan semacam pemilikan oleh negara, artinya negara melalui Pemerintah adalah satu-satunya pemegang wewenang untuk menentukan hak wewenang atasnya, termasuk di sini bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.
2. Mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan.
3. Penyertaan modal dan dalam bentuk perusahaan negara untuk usaha-usaha tertentu.

Pengertian dari hak menguasai negara yang lain adalah "hak yang hanya dimiliki oleh negara, sehingga urusan agraria dipahami sebagai urusan pemerintah pusat, walaupun pelaksannannya dapat didelegasikan kepada pemerintah daerah swatantra atau masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional (Achmad Sodiki, dan Yanis Maladi; 2009). Selain itu,

pengertian hak menguasai negara yang lain adalah "hak yang pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dimana untuk kekuasaan tertinggi negara mempunyai hak yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagaian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angakasa.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja (2006) Negara diberikan otoritas dalam penguasaan tanah melalui hak menguasai negara yang bersumber dari UUD 1945. Negara sebagai penguasa harus memiliki semangat mengabdi kepentingan umum (*sense of public service*) dan masyarakat harus memiliki kewajiban tunduk kepada penguasa (*the duty of civil ob*edience), keduanya harus dididik agar memiliki kesadaran kepentingan umum (*public spirit*).

Hak menguasai negara tersebut dipertegas oleh UUPA sebagai antitesis terhadap hak domein. Penghapusan asas domein setelah berlakunya UUPA digantikan dengan pemberian tempat bagi asas "hak menguasai dari negara." Asas ini diangkat dan dikembangkan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang dalam UUPA ditempatkan dalam Pasal 2 UUPA yang merupakan yaitu:

(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
(2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:
    a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Pasal 2 UUPA untuk mencapai tujuan dari aturan pasal 33 ayat 3 UUD 1954, bahwa bangsa Indonesia atau Negara sebagai pemilik tanah, dikarenakan Negara sebagai organsasi kekuasaan seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan otoritas tertinggi. Dalam hal ini Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia mempunyai kewenangan yaitu: 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya; b) menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki atas bagia dari bumi, air dan ruang angkasa; c) menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Penetapan hak menguasai dari negara sangat berlainan dengan asas domein yang berlaku sebelum adanya UUPA. Perbedaan yang sangat mendasar adalah bahwa pada *asas domein*, meskipun tidak disebutkan secara eksplisit, tujuannya adalah untuk keuntungan kolonialisme Belanda. Hal ini dapat lihat dari klaim pemerintah Kolonial atas tanah yang tidak bisa dibuktikan sebagai hak eigendom oleh warga negara sebagai tak bertuan dan dinyatakan sebagai domein atau milik negara. Asas Hak Menguasai Negara tersurat tujuan secara jelas untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur (Moh. Mahfud MD; 2011).

Hak Menguasai Negara tidak secara *inheren* sudah melekat dengan sendirinya pada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Wewenang dari hak menguasai Negara diberikan oleh rakyat yang bersatu sebagai bangsa Indonesia agar dilaksanakan untuk mewujudkan tujuan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam pelaksanaannya, wewenang tersebut didelegasikan kepada daerah-daerah dan masyarakat hukum adat sebagai pelaksanaan asas *medebewind (*Maria S.W. Sumardjono; 1992).

Sementara A. P. Parlindungan (199) menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA, makna dari menguasai yaitu "mengatur" dan "menyelenggarakan" Mahkamah Konstitusi dalam hal ini melalui putusannya memberikan ketegasan mengenai lingkup makna "menguasai" yaitu membuat kebijakan, mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi. Wewenang tersebut berkaitan dengan: (a) penggunaan/peruntukan (*use*), persediaan (*reservation*), dan pemeliharaannya (*maintainance*) atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia; (b) penentuan dan pengaturan macam hak atas tanah; (c) penentuan dan pengaturan hubungan hukum antar orang dan/atau badan hukum yang berobyekkan tanah. Wewenang tersebut ditujukan pada upaya mencapai kemakmuran rakyat secara maksimal. Hak menguasai dari negara ini merupakan hak rakyat pada tingkat Negara.

Sedangkan di dalam UUD 1945 dan UUPA pengertian dikuasai dan menguasai di pakai dalam aspek publik hal ini yang dikuatkan dalam Pasal 2 UUPA[18]. Di dalam UUPA diatur

[18] Dalam Pasal 2 Hak Menguasai dari Negara merupakan sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia. Yang berbunyi sebagai berikut: isi dari Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UUPA menyatakan di sebagai berikut: ayat (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk: a). mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b). menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Ayat (3) Wewenang yang bersumber pada hak

dan sekaligus menetapkan hierarki hak penguasaan atas tanah. Dalam hukum tanah nasional kita hierarki hakk penguasaan atas tanah yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia yang dinyatakan dalam Pasal 1 UUPA yaitu sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak Menguasai dari Negara yang dinyatakan dalam Pasal 2 yaitu semata-mata beraspek publik;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang dinyatakan dalam Pasal 3 yaitu beraspek perdata dan publik;
4. Hak-Hak Perseorangan/indivual semuanya beraspek Perdata yang meliputi:

    a. Hak-hak atas tanah yang tertera dalam Pasal 16 UUPA, meliputi:

        1). Hak milik atas;

        2). Hak guna usaha;

        3). Hak guna bangunan;

        4). Hak pakai;

        5). Hak sewa;

        6). Hak membuka tanah;

        7). Hak memungut hasil hutan;

        8). Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 (UUPA).

    b. Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan yang dinyatakan dalam Pasal 49 UUPA yaitu;

    c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan) yang dinyatakan dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA;

    d. Hak milik atas satuan rumah susun.

---

menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

E. Tanah Negara

Istilah tanah negara merupakan suatu kata yang muda diucapkan tetapi sukar didefenisikan. Negara sebagai organisasi terbesar memiliki peran penting dalam melakukan pengaturan dan pengendalian pertanahan. Dalam konteks Negara Indonesia, Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 sesuatu yang penting, kedudukannya sebagai norma induk dari peraturan hukum yang ada. Pengaturan tentang pertanahan saat ini tertuang di dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA yang tentunya bersendikan UUD 1945 khususnya Pasal 33 aya (3) tersebut.

Kekuasaan atau kewenangan Pemerintah terhadap tanah untuk melakukan pengaturan dan pengendalian terhadap pemanfaatan dan penguasaan tanah sebesar-besarnya dipergunakan untuk kepentingan mensejahterakan dan memakmurkan rakyat. Seluruh hamparan tanah secara yuridis berstatus sebagai tanah negara sesuai pemaknaan yang diatur di dalam UUPA.[19]

Pengertian tanah negara sangat esensial, perkembangan pengertian tanah negara telah terjadi sejak jaman penjajahan Kolonial Belanda hingga jaman kemerdekaan. Pada masa kolonialisasi Belanda dikenal dengan tanah domein atau asas domein, dapat dilihat di dalam Agrarisch Besluit Stb. No. 1870 Pasal 1 AB 1870 menerangkan bahwa:

> *"Behoundens opvolging van de tweede en derde bepaling der voormelde wet, blijft het beginsel gehandhaafd, dat alle grond, waarop niet door anderen regt van eidendom wordt bewezen, domein van de Staat is"* (Dengan tidak mengurangi berlakunya Pasal 2 dan 3 *Agrarisch Wet*, tetap dipertahankan asas bahwa semua tanah yang

[19] Sebenarnya istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak di kenal. Yang ada hanyalah tanah yang di kuasai oleh negara. Dalam pasal 1 atau pasal 2 UUPA juga menyebutkan bahwa tanah yang di kuasai oleh negara merupakan penjabaran dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa. Sungguhpun demikian, dalam banyak produk hukum masih saja menggunakan tanah negara sebagai pemakaian yang keliru. Tanah negara berkonotasi bahwa tanah itu milik Negara (baca Pasal 2 UUPA).

pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom*-nya adalah *domein* (milik) negara"

Defenisi yuridis tentang "tanah negara" tidak diatur secara tegas di dalam UUPA, hanya saja UUPA menjabarkan konsepsi penguasaan negara terhadap tanah di wilayah NKRI. Penjelasan Umum UUPA Sub ke-II ayat (2) secara tegas menyatakan sejak berlakunya UUPA asas domein dicabut karena tidak sesuai dengan konsep penguasaan negara merdeka, era modern dan tidak sesuai dengan kesadaran hukum di tengah-tengah masyarakat Indonesia.

Dalam hal ini Hak menguasai negara dan tanah negara jelas berbeda. Hak menguasai negara lebih luas cakupannya, tidak hanya penguasaan terhadap tanah, tetapi pada semua sumber daya agraria (tanah, hutan, tambang dan air). Secara yuridis pengertian tentang "tanah negara" ditegaskan di dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 Angka 3, yakni: "Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah". Perlu dicermati kalimat "dikuasai penuh oleh Negara" dalam PP No. 8 Tahun 1983 dan kalimat "dikuasai langsung oleh negara" menurut PP No. 24 tahun 1997, tentunya memiliki arti yuridis yang berbeda.

Menurut konsep hukum agraria sebutan menguasai atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempuyai arti yang berbeda dan akan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti "dikuasai" tidak sama dengan pengertian "dimiliki". Kalimat "dikuasai langsung oleh negara" menurut PP No. 24 tahun 1997 tersebut, pemaknaan tanah negara merujuk kepada UUPA, dimana negara bukanlah sebagai pemilik tanah, tetapi sebagai penguasa tanah yang memiliki kewenangan menyelenggarakan pengaturan, penatagunaan sebagaimana telah dijelaskan pada paragraf di atas. Sedangkan kalimat "tanah yang dikuasai langsung" menurut PP No. 8 tahun 1953 tersebut sangat kental dengan asas domein yang mengadopsi sistem hukum kolonial Belanda, pemaknaan tersebut dinyatakan telah dinisbikan menurut UUPA.

Penggunaan istilah tanah negara dapat saja di gunakan sepanjang konsepsi dan maknanya di sesuaikan dengan UUPA. Artinya, tanah negara bukanlah tanah tanah "milik" negara yang mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah yang bersangkutan yang bersifat privat, namun merupakan tanah-tanah yang di kuasai oleh negara dengan hubungan hukum yang bersifat publik.

Berdasarkan hubungan hukum yang bersifat publik, maka wewenang pengelolaan atas tanah negara kemudian "diatribusikan" ke berbagai otoritas. Kewenangan otoritas pertanahan atas apa yang disebut sebagai tanah negara tersebut meliputi: tanah-tanah yang bukan tanah wakaf, bukan tanah hak penglolaan, bukan tanah-tanah hak ulyat, bukan tanah-tanah kaum, dan bukan pula tanah-tanah kawasan hutan (Budi Harsono; 2005).

Beberapa ketentuan dalam UUPA yang menyebut tanah negara adalah:

1. Pasal 21 ayat (3) dan (4) yang menyatakan bahwa orang asing dan atau warga negara Indonesia dan/atau seseorang yang berkewarganegaraan rangkap yang memperoleh hak milik namun kemudian kehilangan kewarganegaraanya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun harus melepaskan haknya tersebut. Jika tidak, maka hak milik tersebut jatuh kepada negara.
2. Pasal 26 ayat (2) pemindahan/peralihan hak milik kepada orang asing /orang Indonesia yang berkewarganegaraan rangkap/badanhukum yang tidak di tunjuk mempunyai akibat batal demi hukum, dan tanah nya jatuh kepada negara.
3. Pasal 24 a: hapusnya hak milik dan tanahnya jatuh kepada negara, di karenakan pencabutan hak; karena penyerahandengan suka rela oleh pemiliknya; karena di telantarkan; dan karena huruf a dan b di atas.
4. Pasal 28 ayat (1): hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
5. Pasal 37: terjadinya hak guna bangunan di atas tanah yang di kuasai langsung oleh negara.
6. Pasal 41 ayat (1): hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang di kuasai langsung oleh negara.

7. Pasal 43 ayat (1): sepanjang mengenai tanah yang langsung di kuasai oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
8. Diktum keempat huruf A UUPA: hak-hak dan wewenangwewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-Undang ini hapus dan beralih kepada negara.

Sementara Boedi Harsono (2005) juga kemudian memberikan pengembangan pengertian tanah negara sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yaitu tanah-tanah yang tidak meliputi:

1. Tanah-tanah wakaf, yaitu tanah-tanah hak milik yang sudah diwakafkan.
2. Tanah-tanah hak pengelolaan. yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan hak menguasai dan negara kepada pemegang haknya.
3. Tanah-tanah hak ulayat, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan hak ulayat.
4. Tanah-tanah kaum, yaitu tanah-bersama masyarakat-masyarakat hukum adat genealogis.
5. Tanah-tanah kawasan hutan, yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan berdasarkan Undang-lindang Pokok Kehutanan,... hak penguasaan ini hakikatnya juga merupakan pelimpahan sebagian kewenangan hak menguasai negara
6. Tanah-tanah sisasnya, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh negara, yang bukan tanah-tanah hak, bukan tanah wakaf, bukan hak pengelolaan, bukan tanah tanah hak ulayat, bukan tanah-tanah kaum, bukan tanah-tanah kawasan hutan.

Sedangkan Maria S.W Sumardjono (2010) menjelaskan bahwa ruang lingkup tanah negara, yaitu:

1. Tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya.

2. Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya mcninggal dunia tanpa ahli waris
4. Tanah- tanah yang ditelantarkan.
5. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai pera turan perundang-undangan Yang berlaku.
6. Tanah timbul dan tanah reklamasi.
7. Kelompok tanah negara sebagai hasil nasionalisasi (UU No. 86 Tahun 1958), UU) No. I Tahun 1958 (Penghapusan Tanah Partikelir), PP No. 8 Tahun 1953, Perpu No. 3 Tahun 1960, Penpres No. 5 Tahun 1965, dan Penpres No. 6 Tahun 1964.

Jadi dalam hal ini tanah yang disebut sebagai Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang selanjutnya disebut Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah dan bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah dan atau Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

F. Sumber Hukum Agraria

Sumber Hukum Tanah Indonesia, yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah. Status tanah atau riwayat tanah merupakan kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah baik pada masa lampau, masa kini maupun masa yang akan datang. Status tanah atau riwayat tanah, pada saat ini dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk tanah-tanah bekas hak-hak barat dan hak-hak lainnya. Adapun riwayat tanah dari PBB atau surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan setempat adalah riwayat yang menjelaskan pencatatan, dan peralihan tanah girik milik adat dan sejenisnya pada masa lampau dan saat ini. (B.F. Sihombing; 2004).

1. Sumber Hukum Tertulis.

a. Undang-Undang Dasar 1945, khususnya dalam Pasal 33 ayat (3). Di mana dalam Pasal 33 ayat (3) ditentukan: “bumi, air

dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat (BARAKAT)".

b. Undang-undang Pokok Agraria. Undang-undangg ini dimuat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang: Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, tertanggal 24 September 1960 diundangkan dan dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1960-140, dan penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara nomor 2043.

c. Peraturan perundang-undangan di bidang agraria:

1). Peraturan pelaksanaan UUPA

2). Pertauran yang mengatur soal-soal yang tidak diwajibkan tetapi diperlukan dalam praktik.

d. Peraturan lama, tetapi dengan syarat tertentu berdasarkan peraturan/Pasal Peralihan, masih berlaku.

2. Sumber Hukum Tidak Tertulis.

a. hukum adat yang sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUPA yaitu: 1) sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara; 2) berdasarkan atas persatuan bangsa; 3) berdasarkan sosialisme Indonesia; 4) serta berdasarkan dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya; 5) dan bersadarkan segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

b. Hukum Kebiasaan yang timbul sesudah berlakunya UUPA, misalnya: 1) Norma-norma hukum adat; 2) Yurisprudensi; 3) Praktik administrasi agraria.

BAB III
HAK-HAK ATAS TANAH

A. Konsep Hak Atas Tanah

Berbicara mengenai hak atas tanah dalam bab ini bertujuan untuk memahami mengenai hak-hak atas tanah yang tertuang dalam UUPA yaitu Pasal 16 yang dimaksud dalam Pasal 4 (1) yang menyatakan Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersamasama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Mengulas mengenai hak atas tanah ini terlebih dahulu kita harus mengetahui apa itu "hak" dan apa itu "tanah". Hak menurut KBBI (2014) menyatakan bahwa Hak mempunyai pengertian wewenang; kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undan-undang, aturan, dan sebagainya). Dan Tanah diartikan sebagai bumi dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi; permukaan bumi yang diberi batas; daratan; tanah air; negeri tempat kelahiran; daerah yang termasuk dalam sesuatu pemerintahan.

Berdasarkan definisi mengenai hak atas tanah tersebut diatas dapat diartikan bahwa hak atas tanah yaitu hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak dapat mempergunakan atau mengelolanya untuk mengambil manfaat dari hasil tanah tersebut. Jadi hak atas tanah ini berisikan: 1) adanya Wewenang "artinya menggunakan tanah dan tubuh bumi, air, ruang angkasa sepanjang untuk kepentingan penggunaan haknya. Dalam hal ini tidak dibenarkan pemegang ha katas tanah menggali tubuh bumi sembarangan, diperlukan izin tersendiri untuk itu; 2) adanya Larangan artinya penggunaan wewenang tidak boleh merugikan pihak lain dan adanya pembatasan wewenang yang terletak pada sifat haknya misalnya Hak Guna Bangunan (HGB) tidak dibolehkan untuk pertain dan; 3) adanya Kewajiban dalam hal

ini yang mengelola atau mempergunakan tanah itu harus sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya; wajib memelihara tanah; dan mengusahakan sendiri tanah tersebut secara aktif.

Konsep hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk yaitu *pertama,* hak-hak atas tanah yang bersifat primer. *Kedua,* ha-hak atas tanah yang bersifat skunder. Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dialihkan kepada orang lain atau ahli warisnya. Adapun hak atas tanah yang bersifat primer dalam UUPA yaitu :

1. Hak Milik atas tanah (HM)
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)
4. Hak Pakai (HP)

Sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dikarenakan hak tersebut dipakai atau dinilati dalam waktu tertentu/terbatas dan hak atas tanah ini dimiliki oleh orang lain. Adapun hak atas tanah yang sifatnya sementara ini di atur dalam Pasal 53 UUPA yaitu:

1. Hak gadai;
2. Hak usaha bagi hasil;
3. Hak menumpang; dan
4. Hak menyewa atas tanah pertanian

Dalam pergesaran waktu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, ini mengalami perubahan khususnya yang menyangkut hak guna usaha (HGB), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai atas tanah (HP) hal ini atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

B. Hak-Hak Atas Tanah

Pada asasnya, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam hal ini ada hak yang dimiliki negara yaitu ”hak menguasai” artinya negara diberi kewenangan untuk: 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeriliharaan bumi, air dan ruang angkasa; 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai ini lah negara menentukan mengenai hak atas tanah yang diberikan kepada dan dimiliki oleh orang lain juga badan hukum. Kemudian hak-hak ini memberi kewenangan kepada yang menguasainya untuk diperggunakan atau dimanfaatkannya. Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara. Untuk lebih jelasnya hak-hak atas tanah ini akan dibahas sebagai berikut:

1. Hak Milik Atas Tanah

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik. Sebab hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya, seperti HGU, HGB, HP, atau hak-hak lainnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi ”*Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”* pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan lihat Pasal 21 ayat (2). Adapun yang dapat menjadi Hak Milik yaitu: 1)

Hanya warganegara Indonesia; (2) /Kepala BPN nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Menurut A.P. Parlindungan (1991), kata terkuat dan terpenuh bermaksud intik membedakan dengan HGU, HGB, HP dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang ”ter” (paling kuat dan penuh).

Begitu pentingnya hak milik, disini pemerintah memberikan perhatian yang serius terhadap persoalan hak milik atas tanah ini, sehingga dengan membuktikan keseriusannya pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1993 jo Peraturan Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai (Pasal 3 Ka. BPN 1-2011) :

a. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
b. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
    1. transmigrasi;
    2. redistribusi tanah;
    3. konsolidasi tanah; dan
    4. Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya.

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 penyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup

untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal 24 PP 24 Tahun 1997, pembukuan 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 :

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
2. 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.

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang Agraria ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu (1) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik. (Lihat Pasal 21 UUPA ayat 3).

2. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Hak milik hapus bila:

a. tanahnya jatuh kepada negara,

1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena diterlantarkan; (Lihat PP Nomor 11 Tahun 2010)
4. karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

b. tanahnya musnah.

Mengacuh pada ketentuan Pasal 27, maka hak atas sebidang tanah hapus disebabkan oleh pencabutan tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa *Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.*

Untuk menindaklanjuti Pasal 18 UUPA tersebut pemerintah pengeluarkan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang *Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.* Pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang didalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan pembangunan.

3. Hak Guna Usaha

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam

Pasal 29 ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Dalam Pasal 30 dinyatakan bahwa:

(1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah.

a. warga-negara Indonesia;
b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak gunausaha, 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 guna-usaha hapus karena:

a. jangka waktunya berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
d. dicabut untuk kepentingan umum;
e. diterlantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2) yaitu Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak

guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

5. Hak Guna-Bangunan

Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 36 menyatakan bahwa:

(1) Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah

a. warga-negara Indonesia;

b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak gunabangunan 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.

6. Hak guna-bangunan hapus karena:

a. jangka waktunya berakhir;

b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
d. dicabut untuk kepentingan umum;
e. diterlantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

7. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini. Hak pakai dapat diberikan:

a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah

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.

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

Catatan: *bila kita bandingkan UUPA pasal 29 dengan UU 25 tahun 2007 tentang Penanaman modal pada Pasal 22 yaitu :*

1. *Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun.*
2. *Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan*
3. *Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun.*

Munculnya UU Ini sangatlah bertentangan dengan roh UUPA yang intinya UUPA adalah keperpihakan kepada kesejahteraan rakyat (pribumi), maka setelah diundangkannya UUPMA 25/2007 ini mengacu ekonomi liberalis dan meng-anak emaskan kaum kapitalis (pemilik modal).

BAB IV
PENDAFTARAN TANAH

A. Pengertian Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaaran tanah di Indonesia di atur dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam UUPA nomor 5 Tahun 1960 yaitu Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No 10/1961 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts kadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. (Aartje Tehupeiory; 2012). Namun dalam parktiknya masih banyak masyarakat umum yang belum mengetahui dan memahami arti pentingnya pendaftaran tanah.

Kata kadaster berasal dari bahasa Perancis yaitu cadastro, dan dalam bahasa Italia yaitu catastro, sementara dalam bahasa Jerman yaitu kataster, sedangkan dalam bahasa latin adalah capitastrum. Dari semua asal kata tersebut yang dianggap sebagai asal usul pelaksanaan kadaster yaitu captitastrum yang berarti suatu daftar umum di mana nilai serta sifat-sifat dari benda tetap diuraikan (een openbaar register, waarin de waarde en de aard der onreerende geederen omschreven stend). Pada masa Romawi kuno, pembuatan daftar tersebut (*captitastrum*) adalah untuk kepentingan pengumpulan pajak (*capotatio terrens*) (Waskito, dkk; 2019).

Definisi kadaster menurut para ahli adalah sebagaimana yang dikutip oleh Waskito, dkk; 2019 sebagai berikut:

Menurut Soutendijk/Mulder: suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah. (*kadaster is eene instelling, die door middel van plans of kaarten on registers, opgemaakt naar aanleideng van*

meting ons een beeld on cene emschrijving van hot grondgebeid van een staat al, ino onderdeelen en gronstukken geeft). Hal yang sama juga dikemukakan oleh Jaarsma: kadaster adalah suatu badan, yang dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu ngara.

Sementara Schermerhorn/Van Steenish: kadaster itu sebagai suatu badan pemerintah yang meregistrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu. Menurut Van Huls: kadaster itu sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta yang dibuat dengan menggunakan ilmu ukur tanah. Sedangkankan pengertian kadaster menurut Parlindungan (1999) adalah alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan (*continuous recording*) dari hak-hak atas tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pengertian pendaftaran tanah yaitu: rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sementara Boedi Harsono (2005) menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanahtanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.

Berdasarkan definisi Pendaftaran tanah tersebut maka pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari: 1) pengumpulan data fisik dan data yuridis; 2) pengadministrasian mengenai bidang-bidang tanah; dan 3) pemberian surat tanda bukti hak.

Berdasarkan hal tersebut ruang lingkup pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (Pasal 19 ayat (2)).

Pendaftaran Tanah[20] di Indonesia merupakan amanah daripada Undang-undang Pokok Agraria. Pendafataran tanah merupakan suatu proses terbitnya bukti hak kepemilikan yang sah terhadap ha katas tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Begitu urgensinya pendfataran tanah ini, sehingga diamanahkan oleh undang-undang yaitu UUPA khusunya diatur dalam Pasal 19 yang menyatakan 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 tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

---

[20] Berdasarkan Pasal 1 PP 24 tahun 1997 menyatakan bahwa: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari pengertian pendaftaran tanah diatas terdapat beberapa unsur dalam pennyelenggaraan pendafatran tanah (Urip Santoso; 214) yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata "serangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya ber bagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka

memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Secara terus-menerus, berkesinambungan

Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan peng. gabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

4. Secara teratur

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah adalah UUPA, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, dan sebagainya.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat 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.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

B. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah merupakan satu kesatuan kegiatan dalam suatu sistem administrasi untuk seluruh bidang tanah dan sekaligus merupakan manifestasi kepastian hukum atas tanah. Sistem pendaftaran tanah mempunyai pengertian yang sejalan dengan sistem publikasi tanah, karena setiap tanah yang didaftarkan harus dapat diketahui oleh siapa pun yang berkehendak.

Konsekuensi dari pendaftaran hak di mana data yuridis digunakan dalam pembuktian hak, maka pemerintah wajib menjamin kebenaran hak atas tanah yang diklaim oleh pemiliknya. Penilaian para ahli pendaftaran tanah bahwa sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) lebih dekat dengan pengertian sistem pendaftaran negatif. Adapun sistem

pendaftaran hak (*registration of titles*) dekat dengan sistem pendaftaran positif.

Penggolongan sistem pendaftaran tanah dapat dipandang dari segi jaminan kepastian hukumnya, yaitu:

1. Sistem negatif: data bidang tanah yang akan didaftar belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah yang sebenarnya. Pada saat pendaftaran tanah negara hanya menerima data mengenai kepemilikan tanah. Selanjutnya pemilik tanah tersebut diberikan sertifikat, tetapi belum berkekuatan hukum tetap. Hal itu disebabkan 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.

Dalam pendaftaran tanah di Indonesia mempunyai system tersendiri, berbeda dengan negara lain. Namun yang lazim yaitu system pendaftaran tanah yang berlaku di Australia yang disebut dengan system Torrens[21]. Secara umum ada dua jenis system pendaftaran tanah yaitu: 1) pendaftaran tanah dengan *Stelsel* Negatif[22]; dan 2) system pendaftaran hak (*registration of title*)[23].

---

[21] Dalam buku Supriadi (2007) Sir Robert Torrens ini merupakan seorang pejabat bea cukai yang terkenal dengan system kepemilikan dan saham atas kapal sebagaimana yang daitur oleh English Merchant's Shipping Act. Ketika ditunjuk sebagai pejabat pendaftaran dari suatu badan pertanahan guna pembuatan akta peralihan, beliau dihadapkan pada msalah alas hak untuk tanah, atas keragu-raguan dan ketidakpastian maka beliau menerima pola-pola dari Merchant's Shipping Act dengan modofikasi untuk suatu undang-undang pendaftaran tanah.

[22] Sistem pendaftaran negatif ini adalah bahwa dokumen tertulis atau akta yang dibuat oleh para pihak (pemilik yang mengalihkan) yang dilakukan atas bantuan pejabat umum yang berwenang (seperti Notaris atau pejabat lain seperti ahli hukum) didaftarkan kepada pejabat yang diberi wewenang untuk itu agar dicatatkan haknya sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, dan oleh pejabat pencatat tersebut dicatatkan dalam register (pencatatan buku tanah), tanpa melakukan penelitian atas kebenaran akta atau dokumen tertulis yang diserahkan. Kelebihan dari sistem pendaftaran tanah akta ini adalah adanya jaminan yang diberikan kepada pemilik yang sebenarnya. Dengan kata lain, masih terdapat kesempatan bagi pemilik

Di samping dari Pasal 19 UUPA menurut A.P. Parlindungan (1998) ada berapa ciri-ciri khusus sistem pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

---

atau yang berhak atas sebidang tanah untuk mengadakan perlawanan atau tuntutan hukum terhadap pihak-pihak lain yang telah mendaftarkan bidang tanah tersebut

[23] Sistem Pendaftaran Hak (*registration of title*) awal mulanya diciptakan oleh Robert Richard Torrens. Sistem pendaftaran tanah ini juga dikenal dengan sistem Torrens atau biasa disebut sistem pendaftaran tanah positif. Sistem pendaftaran ini merupakan perbaikan atau penyempurnaan dari sistem pendaftaran sebelumnya. Sistem ini merupakan suatu pencatatan hak, dengan proses pencatatan maupun penyimpanannya, yang menjadi kewenangan dari lembaga public.

Karakter yuridis yang spesifik dari sistem pendaftaran positif ini adalah sebai berikut: 1) Bidang tanah yang didaftarkan menurut sistem ini dianggap belum ada haknya. Hak baru akan lahir setelah dilakukan pengujian atau penelitian dengan hasilnya yang diumumkan. Seperti dikemukakan Stein, dalam pendaftaran hak ini, hak hanya dapat diperoleh melalui atau pada saat dilakukan pendaftaran atau tercatat dalam register. 2) Negara memberikan jaminan penuh pada pemegang hak yang tercatat (terdaftar) dalam daftar umum atas tuntutan-tuntutan atau klaim pihak ketiga atau siapa pun. Jaminan kerugian dari negara bagi pemilik yang mungkin dirugikan atau mengalami kekeliruan/ kesalahan dalam pendaftaran haknya bersifat Indefeasible, atau menurut Eugene C. Massie, bersifat absolute dan tidak dapat diganggu gugat. Setidak-tidaknya, ada tiga jaminan keamanan bagi tanah yang terdaftar. Pertama, jaminan yang berkaitan dengan bendanya (property) atau tanahnya yang terdaftar (*the property register*). Kedua, jaminan yang berkaitan dengan kepemilikan atau penguasaannya (*the proprietorship register*). Ketiga, jaminan yang berkaitan dengan jaminan hak-hak yang ada (the charges register). 3) Dalam sistem pendaftaran tanah positif ini, pejabat yang diberi kewenangan melakukan pendaftaran bersifat aktif. Konsekuensi logis dari adanya jaminan negara adalah bahwa hak yang terbit tidak lagi dapat diganggu gugat serta tidak dimungkinkan adanya tuntutan dari pihak-pihak lain yang merasa berhak atas bidang tanah yang didaftarkan tersebut. Untuk itu, terdapat pejabat Barister and Conveyancer yang dikenal sebagai pejabat penguji atau peneliti yang disebut examiner of title (pemeriksa atas hak). Dalam PP No. 10 Tahun 1961 disebut sebagai Panitya A atau B, atau semacam Panitya Ajudikasi dalam PP No. 24 tahun 1997. 4) Dalam sistem pendaftaran hak ini, negara memberikan jaminan dana kompensasi apabila ternyata terdapat kesalahan prosedur dalam pendaftarannya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang mungkin lebih berhak. 5) Dalam sistem pendaftaran positif ini terdapat penerbitan tanda bukti sekaligus alat bukti yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang didaftarkan, yaitu berupa sertifikat hak atas tanah atau sertificate of title (Kementrian PPN/Bappenas; 2013)

3. Torrens system;
4. Asas negative;
5. Asas publisitas;
6. Asas specialitas
7. Rechtkadaster;
8. Kepastian hukum; dan
9. Pemastian lembaga

1). Torrens system

System pendaftaran tanah di Indonesia setelah berlakunya UUPA dan PP nomor 10 tahun 1961 yang kemudian di ubah menjadi PP nomor 24 tahun 1997, ini menggunakan model system Torrens yang digunakan di seluruh Asia. Karena system Torrens ini selain sederhana, efesien dan murah dan selalunya dapat diteliti pada akta pejabatnya siapa yang menandatangani pada akta PPAT-nya, dan pula pada sertipikat ha katas tanahnya. Apabila terjadi mutasi hak, maka nama dari pemilik sebelumnya dicoret dengan tinta halus, sehingga masih terbaca sedangkan dibawahnya tertulis nama pemilik yang baru dan disertai dengan alas haknya.

Pendaftaran tanah dengan system Torrens ini mempunyai kelebihan dan kelemahan. Adapun kelebihannya yaitu: 1) menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya; 2) meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang; 3) meniadakan kebanyakan rekaman; 4) secara gas menyatakan dasar haknya; 5) melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat; 6) meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan; 7) tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan dari sistem tersebut yang membayar biaya; 8) meniadakan alas hak pajak; 9) dia memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena negara menjaminnya tanpa batas; 10) dan lain-lain.

Di samping keuntungan yang terdapat dalam pendaftaran sistem Torrens tersebut, dapat diambil beberapa hal, yaitu: 1) dia mengganti kepastian dari ketidakpastian; 2) dia shilling dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian; 3) dia mengubah menjadi singkat dan kejelasan dari ketidakjelasan dan bertele-tele. (Supriadi; 2007)

2). Asas Negatif

Pendaftaran tanah dengan asas negatif, artinya belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat tanahnya adalah sebagai pemilik yang mutlak. Jika kita lihat Pasal 23 ayat 2 atau pasal 32 ayat 2 dan pasal 38 ayat 2 bahwa pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat, dan tidak tertulis sebagai satu-satunya alat pembuktian (tentu kalau demikian sebagai asas positif[24]). Dan kalau kita perhatikan pasal 3 PP 24 tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan 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. (idem pasal 4 PP 24 tersebut).

Bahwa asas negatif tersebut hanya dapat berlangsung 5 tahun dan setelah itu jika tidak ada gugatan ke Pengadilan. Di sini asas negatif itu dibatasi hanya 5 tahun setelah diterbitkan sertifikatnya. (lihat juga pasal 32 ayat 2 PP 24 tahun 1997)[25]. Dengan asas negatif tersebut sungguhpun terbatas hanya sampai 5 tahun, adalah yang terbaik dalam pendaftaran tanah.

Bahwa pembuktian hak- hak atas tanah di Indonesia sangatlah kompleks sekali karena tidak ada tradisi ataupun peraturan yang menyebutkan keharusan pendaftaran tanah tersebut. Banyak hakhak atas tanah tidak mempunyai bukti tertulis. atau hanya berdasarkan keadaan tertentu diakui

---

[24] Dalam sistem positif dalam pendaftaran tanah yaitu apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan yang mutlak, biarpun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Selanjutnya bagi mereka yang dirugikan akan mendapat konpensasi dalam bentuk yang lain (Sudikno Mertokusumo; 1988).

[25] Isi Pasal 32 (2) PP 24 tahun 1997 yaitu: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam ***waktu 5 (lima) tahun*** sejak ***diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut***

sebagai hak-hak seseorang berdasarkan kepada hak-hak adat dan diakui oleh yang empunya sempadan tanah tersebut. Jika terjadi mutasi kadangkala tidak ada bukti peralihannya ataupun bukti-bukti surat-surat ber materai yang ditandatangani oleh Kepada Desa dan saksi-saksi.

3). Asas Publisitas

Berdasarkan Pasal 3 PP 24 tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah juga untuk menyediakan informasi pertanahan kepada para pihak-pihak baik itu pemerintah maupun kepada masyarakat umum. Oleh karenanya setiap orang berhak untuk meminta informasi dari Kantor Pertanahan dan juga berhak untuk meminta surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang berisikan jenis hak luasnya, baik untuk kepentingan dalam keadaan sita atau sedang berperkara dan sebagainya. Surat keterangan ini lebih tepat disebut Surat Informasi pertanahan, karena penyebutan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dikonotasikan bahwa sudah ada pendaftaran tanah dan dibuktikan dengan surat keterangan dari Kantor Pendaftaran Tanah dan begitu mengelirukan istilah ini sampai-sampai ada SKPT yang diagunkan. SKPT (sebenarnya satu surat keterangan informasi) dari Kantor Pendaftaran Tanah (kini tugas tersebut diemban Kantor Pertanahan). Asas publisitas ini juga berkaitan dengan jika ada beberapa hal persyaratan dalam menetapkan hak seseorang akan dianggap berlaku bagi pihak ketiga jika memang didaftarkan di Kantor Pertanahan. (Parlindungan; 1998)

4). Asas spesialitas

Asas spesialitas dalam pendaftaran tanah terutama dari surat ukur adalah jelas sekali, karena himpunannya adalah desa, disertai pula jalan dan nomor dari jalan tersebut sehingga akan mudah ditelusuri tempatnya tersebut.

5). *Rechtskadaster*

Pada awalnya yang terlihat dari ketentuan PP 10 tahun 1961 bahwa pendaftaran tanah tersebut hanya untuk pendaftaran hak tersebut, tanpa ada lain-lain tujuan. Namun dengan berlakunya UU no 12 tahun 1985 dan diperbaiki dengan U.U. no 12 tahun 1994 dan terakhir dengan Undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang biaya balik nama, maka kini PPAT dan Kantor Pertanahan tidak boleh menerima pembuatan akta

tanah (PPAT) dan penerbitan sertifikat tanah sebelum dibayar pajak balik nama dan biaya balik nama tersebut.

Ad. F. Kepastian hukum dan perlindungan hukum. Berbeda dengan ketentuan pasal 19 UUPA, maka pada pasal 3 PP 24 tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah itu untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Namun tidak berarti bahwa PP 24 tahun 1997 bersifat positif.

6). Pemastian Lembaga

Bahwasanya ada dua instansi yang melakukan perekaman (recording) yaitu Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran yang pertama kali dan kemudian pendaftaran berkesinambungan (lihat pasal 1 angka 23 PP 24 tahun 1997)[26] dan pasal 5[27] serta 11[28] PP 24 tahun 1997 (*recording of title and continuous recording*), sedangkan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu (pembuatan akta PPAT) seperti yang dirumuskan dalam pasal 6 ayat 2 PP 24 tahun 1997[29], (*recording of deeds of conveyance* (mutasi hak, pengikatan jaminan dan pendirian hak baru (Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Milik).

Jika diperhatikan Indonesia dalam hal ini menganut system pendaftaran tanah Negatif, akan tapi bertensi Positif. Artinya dari pengertian ini bahwa pendaftaran tanah menggunakan system negative yang masih memungkinkan terjadinya kalim pengakuan ha katas tanah, tetapi di sisi lain pemerintah berupaya untuk memperoleh fakta sebenarnya mengenai klaim ha katas tanah.

---

[26] Pasal 1 angka 23 PP 24 tahun 1997 menyatakan bahwa Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

[27] Isi Pasal 5 PP 24 tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

[28] Isi Pasal 11 PP 24 tahun 1997 yaitu Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah

[29] Pasal 6 ayat (2) PP 24 tahun 1997 menyatakan bahwa Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

C. Asas Pendaftaran Tanah Menurut UUPA

Dalam rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus memuat sejumlah dokumen yang berkaitan dengan tanah dan melalui suatu teknik yang sangat teliti serta terarah sehingga data mengenai tanah selalu dapat diketahui oleh siapa saja yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Data tanah yang sudah dimuat dengan teknik yang sangat teliti dan terarah walaupun masih harus melihat masalah-masalah materiil yang ada di dalam setiap hak tetapi data itulah yang dianggap sudah benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Pendafataran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas pendaftaran ini telah dikuatkan dalam Pasal 2 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dilaksanakan pendaftaran tanah ini yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemegang haknya. Adapun penjelasan masing-masing asas pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 sebagau berikut:

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerluka khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemak Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini

menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan

5. Asas terbuka yaitu masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Sedangkan menurut Soedikno Martokusumo dalam Waskito dkk (2019) asas pendaftaran tanah terbagi atas:

1. Asas *spesialiteit* atau asas spesialitas yang berarti pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar perun dang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
2. Asas *opernbaarheid* atau asas publisitas yang berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah. Selain itu setiap orang berhak mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.

Dalam hal ini Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi:

1. Pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis
2. Pembuatan Peta dan daftar bidang tanah.
3. Pemberian surat tanda bukti hak.

D. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan berkesinambungan, yang bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, serta dengan mudah membuktikan bahwa yang

memegang serpikat itulah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertipikat hak atas tanah.

Makna dari kepastian hukum dalam kegiatan pendaftran tanah yiatu: 1) kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak); 2) kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak(; dan 3) kepastian hukum mengenai haknya. (Aartje Tehupeiory; 2012)

Dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada beberapa syarat penting untuk menjamin kepastian hukum yaitu: 1) Peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak;; 2) Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum; dan 3. Setiap hak dan peralihannya harus didaftarkan.

Sementara dalam rangka permohonan hak dan pembebanan hak tanggungan pendaftaran tanah dapat berfungsi: 1) Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak atau hak tanggungan atau syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak. 2) Sebagai keperluan pembuktian, sebab nama pemegang hak atau hak tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak atau hak tanggungan. Guna memperkuat dan memperluas pembuktian. Sedangkan dalam rangka jual beli dan pemindahan hak lainnya fungsi pendaftaran tanah yaitu untuk:

1) memperkuat pembuktian; dan 2) memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa yang berkepentingan.

Jika dilihat dari tujuannya pendaftaran tanah ini sebagai: 1) Fiscal cadaster, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka pemungutan pajak tanah (Misalnya: Pajak Bumi atau *landrente*, *verponding* Indonesia, Verponding Eropa, IPEDA, PBB); dan 2) *Legal cadaster* atau *recht kadater*, yaitu pendafaran tanah dalam rangka menjamin kepatian hukum dan kepastian hak atas tanah. (Aartje Tehupeiory; 2012)

Adapun dasar hukum Pendaftaran tanah yang tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian di sempurkan dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 sebagai pengganti PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, setrta Peraturan

Kepala BPN Nomor 2 tahun 1992. Aturan-aturan hukum yang mengatur pendaftaran tanah yaitu: 1) Undang-undang Pokok Agraria Pasal 19; 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah; 3) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997; 4) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan 5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria khususnya Pasal 19 telah menetapkan mengenai pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendafataran tanah ini menjadi suatu kewajiban bagi pemegang hak atas tanah. Ketentuan mengenai kewajiban mengenai pendafataran tanah bagi pemerintah sebagai penyelenggara Negara diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu sebagai berikut:

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 tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah yang mengacu pada Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu:

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

Menurut A.P. Parlindungan (1999) Peraturan Pemerintah 24 nomor 1997 telah memperkaya ketentuan dari Pasal 19 UUPA yaitu: 1) bahwa dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah ini memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya; 2) di era system informasi ini, Kantor Badan Pertanahan sebagai garda terdepan harus terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah dalam merencanakan pembangunan maupun bagi masyarakat itu sendiri. Informasi itu penting karena untuk dapat memutuskan suatu yang diperlukan terlibat masalah tanah yaitu baik data fisik maupun yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun; dan 3) sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu yang wajar.

Sedangkan Urip Santoso (2014) menyatakan untuk memberi jaminan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah masyarakat yang ada di seluruh wilayah kesatuan Republik Indonesia, maka tujuan di undangkan UUPA ini yaitu: 1) teresedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas untuk dilaksankan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan undang-undang; 2) penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah agar mudah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli atau kreditur, untuk

memdapatkan keterangan yang dibutuhkan sebagai objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Berdasarkan hal tersebut, tercatat dalam sejarah pertanahan, untuk pertama kali Bangsa Indonesia memiliki lembaga Pendaftaran Tanah yaitu ditandai dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Peraturan Pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA). Sejak saat itu telah berlangsung era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia yaitu dengan berlakunya pedaftaran tanah secara uniform (seragam) di seluruh Indonesia baik terhadap hak-hak atas tanah yang tunduk kepada UUPA maupun hak-hak atas tanah yang untuk sementara masih diatur oleh ketentuan yang berada di luar UUPA.

Sebagai konsekuensi dari Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurkan dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menjadi penggerak dalam pelaksanaan administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan yang dikuatkan dalam Keputusan Presiden nomor 7 tahun 1978 yaitu: 1) tertib hukum pertanahan; 2) tertib administrasi pertanahan; 3) tertib penggunaan tanah; 4) tertib pemerliharaan tanah; dan 5) tertib pemeliharaan lingkungan hidup.

Adapun pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah ini yaitu:

1. Manfaat bagi pemegang hak yaitu: a) memberikan rasa aman; b) dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya; c) memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak; d) harga tanah menjadi lebih tinggi; e) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; dan f) penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi pemerintah yaitu: a) akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan; b) dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan; c) dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur yaitu: bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

E. Objek Pendaftaran Tanah

Di dalam UUPA juga dalam hal ini mengatur mengenai kewajiban bagi pemegang Hak Milik (HM) diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan (HGB) di atur dalam Pasal 35, serta Hak Pakai di atur dalam Pasal 41 untuk didaftarkan hak atas tanahnya. Sedangkan Hak Sewa untuk bangunan tidak wajib didaftarkan.

Sedangkan menurut Pasal 9 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menjadi objek Pendaftaran tanah yaitu: a) hak milik; b) hak guna usaha; c) hak guna bangunan; d) hak pakai; e) tanah hak pengelolaan; f) tanah wakaf; g) hak milik atas satuan rumah susun; h) hak tanggungan; dan i) tanah Negara.

1. Hak Milik
   Hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Sedangkan setiap peralihan, hapus dan pembebannya dengan hak-hak lain itu harus didaftarkan, ini diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menyatkan bahwa: ayat (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19; dan ayat (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
2. Hak Guna Usaha
   Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dapat dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 29 UUPA). Sedangkan dalam Pasal 8 PP 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,

Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu HGU yaitu: untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang dalam jangka waktu 25 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu 35 tahun.

Untuk setiap peralihan dan penghapusan hak, harus didaftarkan yang diatur dalam Pasal 32 UUPA yang berbunyi: ayat (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19; dan ayat (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

3. Hak Guna Bangunan

   Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA). dari asal tanahnya, HGB dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

   Sedangkan jangka waktu HGB menurut Pasal 25 PP 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu: jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dapat diberikan pembaharuan 30 tahun. Sementara pada Pasal 29 PP 40 tahun 1996, jangka waktu HGB atas tanah Hak Milik, paling lama 30 tahun tidak apat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbaharui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dengan pemegang HBG dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

4. Hak Pakai

   Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,

segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 41 UUPA).

Menurut Pasal 39 PP 40 tahun 1996 yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah: a) Warga Negara Indonesia; b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; c) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah; d) Badan-badan keagamaan dan sosial; e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; f) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan g) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing. Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

5. Hak Pengelolaan

   Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

   Secara lebih lengkap, pengertian Hak Pengelolaan dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo.

Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan yaitu: 1) Instansi Pemerintah; 2) BUMN/BUMD; 3) PT. Perseroan; 4) Badan Otoritas; dan 5) Badan hukum pemerintah lainna yang ditunjuk oleh pemerintah.

6. Tanah Wakaf
   Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.
   Hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik. Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftar tanah yang diwakafkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Urip Santoso; 2014)
7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
   Hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam UU 20 tahun 2011 yang tercantum pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Yang dimaksud dengan kepemilikan satuan rumah susun menurut Pasal 46 ayat (1)

Undang-undang No. 20 Tahun 2011 merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian ber sama benda bersama, dan tanah bersama.

8. Hak Tanggungan

   Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Un dang No. 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah).

   Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut keten tuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara.

9. Tanah Negara

   Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya tanah Negara tidak diterbitkan sertipikat.

Dalam hal ini, Pemerintah sebagai pelaksana penyelenggara pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang meliputi seluruh bidang tanah baik yang sudah ada haknya atau

pun belum ada. Untuk tanah yang sudah mempunyai hak kempemilikannya, pendaftaran dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Kepastian hukum yaitu memberikan kepastian tentang obyek, subyek, dan status hukum dari hak atas tanah. Kepastian hukum ini mengandung arti bahwa pemberian perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Serta kepastian hukum terhadap obyek yang terkait dengan fisik tanah misalnya letak, luas, batas-batas, jenis penggunaan tanahnya (pertanian atau non pertanian), dan benda yang ada di atasnya (jika ada). Kepastian subyek menyangkut identitas pemilik, riwayat perolehan tanah, dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang ada di atasnya. Kepastian status hukum yang berkaitan dengan macam hak yang diberikan di atas tanah tersebut.

Di samping itu pendaftaran hak atas tanah bertujuan menyelenggarakan tertib administrasi dan membangun sistem informasi pertanahan. Tertib administrasi pertanahan merupakan prasyarat bagi upaya untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Tanpa didukung oleh tertib administrasi yang baik, tujuan pokok dari pendaftaran tanah tidak akan tercapai. Sistem informasi pertanahan merupakan perwujudan dari transparansi yang dituntut prinsip "*good governance*" yang bertujuan untuk membuka informasi berkenaan dengan tanah sehingga masyarakat luas dapat mengetahui tentang obyek, subyek, dan status hukum dari setiap hak tanah.

F. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua system yaitu: 1) Pendaftaran Tanah Sistematik, adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yanh dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bahagian wilaya suatu desa/kelurahan. Pendafdataran tanah secara sistematik diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh

Meteri Negara Agraria/Kepala BPN; 2) Pendaftaran Tanah Sporadik, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendftaran tana dalam wilayah atau bahagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah ini dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atas kuasanya.

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pemohon mengajukan permohonan dengan mengisi blangko formulir permohonan pendaftaran tanah yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan, dengan melampirkan alat bukti sebagai berikut :

I. Alat Pembuktian hak baru (Pasal 23 PP No. 24 tahun 1997);

a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari Tanah Negara/Tanah Hak Pengelolaan ;

b. 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 di atas hak milik.

c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang ;

d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

e. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

f. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

II. Alat bukti hak lama (Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 60, 76 PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997):

1. Dokumen asli yang membuktikan adanya hak:

a. Groose akta hak eigendom yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau

b. Groose hak eigendom yang diterbitkan sejak berlakunya UUPA, sampai tanggal pendaftaran dilaksanakan menurut PP 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau

c. Surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.

d. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1959, atau

e. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan haknya, tetapi telah dipenuhi kewajiban yang disebut didalam Surat Keputusannya, atau

f. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, atau

g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi tanda tangan Saksi Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

i. Akta Ikrar-wakaf / Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP. Nomor 28 Tahun 1977, dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau

j. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

k. Surat penunjukan atas pembelian kaveling tanah pengganti tanah, yang diambil oleh Pemerintah atau Pemda, atau

l. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor PBB dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan Konversi UUPA.

2. Apabila bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 tidak lengkap/tidak ada, dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan, dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari masyarakat setempat, yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan, dan membenarkan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut.

3. Untuk persyaratan tidak lengkap atau tidak ada, dapat dilengkapi dengan bukti lain, misalnya bukti pembayaran PBB atau kwitansi pembelian tanah, dan disertai dengan pernyataan yang bersangkutan, dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan, yang menyatakan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

4. Apabila bukti kepemilikan sebagaimana angka 1 dan 2 tidak ada, permohonan harus disertai dengan:

   a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

      (1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-berturut, 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;

      (2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan iktikad baik;

      (3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat, dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;

(4) Bahwa secara fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang bersangkutan;

(5) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;

(6) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatangan bersedia dituntut dimuka Hakim secara pidana maupun perdata, karena memberikan keterangan palsu.

b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurangnya-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 diatas,

5. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah, pembukuan dan penerbitan sertipikat.

a. Pendaftaran hak baru

Untuk pendaftaran hak baru, pengumpulan dan penelitian data yuridis, antara lain:

(1) Surat bukti hak baru sebagaimana ditentukan dalam pasal 23 PP No.24 Tahun 1997.

(2) Bukti dipenuhinya kewajiban sebagaimana ditentukan dalam surat bukti hak baru, antara lain biaya pendaftaran hak, Surat Bukti Setor BPHTB

(3) Persyaratan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Apabila menurut hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis permohonan lengkap dapat didaftar, untuk selanjutnya diproses sertipikatnya

b. Pendaftaran Hak Lama.

1. Pendaftaran Hak lama yang bukti kepemilikannya lengkap

Permohonan pendaftaran hak lama dikatakan lengkap bukti kepemilikannya, apabila surat-surat atau bukti

terulis yang disampaikan oleh pemohon sesuai dengan alat-alat bukti, sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal 24 (1) PP No.24 Tahun 1997, jo pasal 60 ayat (2), dan pasal 76 ayat (1).

Permohonan tersebut dilaksanakan dengan Proses:

(1) Dilakukan pengukuran bidang tanah.

(2) Pengumpulan dan penelitian data yuridis. bersamaan dengan pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran.

(3) Hasil penelitian alat buktinya lengkap diproses melalui penegasan konversi menjadi hak milik

(4) Pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah sistematik (Ajudikasi) atau 60 hari untuk pendaftaran tanah sporadik, di Kantor Pertanahan (sporadik)/Kantor Ajudikasi (sistematik) dan Kantor Desa/Kelurahan.

(5) Pengesahan Data fisik dan Yuridis.

(6) Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

2. Pendaftaran hak lama yang alat bukti kepemilikannya tidak lengkap

Permohonan pendaftaran hak lama dikatakan tidak lengkap alat bukti kepemilikannya apabila surat-surat bukti tertulis, sebagaimana tercantum pada penjelasan pasal 76 (1) tidak lengkap dipunyai oleh pemohon. Misalnya untuk tanah bekas milik adat yang surat bukti kepemilikannya yang dipunyai hanya akta pemindahan hak atas tanah, yang dibuat oleh PPAT, sedangkan petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil atau kekitir yang dikeluarkan sebelum berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tidak ada.

Proses:

(1) Dilakukan pengukuran bidang tanah.

(2) Pengumpulan dan penelitian data yuridis. bersamaan dengan pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran.

(3) Hasil penelitian alat bukti tidak lengkap maka diproses melalui pengakuan hak milik.

(4) Panitia A dalam permohonan sporadik atau Panitia Ajudikasi dalam permohonan sistimatik, melakukan penelitian data fisik dan yuridis.

(5) Pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah sistematik (Ajudikasi) atau 60 hari untuk pendaftaran tanah sporadik, di Kantor Pertanahan (sporadik)/Kantor Ajudikasi (sistimatik) dan Kantor Desa/Kelurahan.

(6) Pengesahan Data fisik dan Yuridis.

(7) Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

3. Pendaftaran hak lama yang alat bukti kepemilikannya tidak ada

Yang dimaksud dengan hak lama yang alat bukti kepemilikannya tidak ada adalah hak lama yang pemiliknya tidak mempunyai sama sekali alat bukti tertulis, sebagaimana ditentukan dalam pasal 60 ayat (2),

Sebagai dasar untuk pembukuan hak tanah tersebut yaitu:

(1) pemohon atau pemilik melengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut (lampiran 11), dan pernyataan tersebut dibenarkan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya dan memenuhi syarat sebagai saksi.

(2) Kesaksian ini dapat diminta dari Ketua RT, Ketua RW, Kepala Lingkungan atau Kepala Dusun, dimana letak tanah dan/atau Tetua Adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah. Dalam surat pernyataan tersebut dicantumkan riwayat penguasaan fisik tanah ma 20 (dua puluh) tahun berturut-turut, dan nama dari pemilik terdahulu serta cara peralihannya.

(3) Surat pernyataan ini dipergunakan sebagai alat bukti untuk pembukuan hak lama dengan pertimbangan kenyataan yang ada, dimana pemilik tanah tidak mempunyai satupun alat bukti tertulis yang

membuktikan hak atas tanah yang dimilikinya adalah hak lama.

(4) Dengan demikian maka hak lama yang dimiliki oleh seseorang yang sama sekali tidak mempunyai alat bukti tertulis, tetap dapat didaftarkan dan dibukukan haknya, dan selanjutnya dapat dikeluarkan sertipikatnya.

Sebagai Prosesnya:

1) Dilakukan pengukuran bidang tanah.
2) Pengumpulan dan penelitian data yuridis. bersamaan dengan pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran.
3) Hasil penelitian alat bukti tidak lengkap maka diproses melalui pengakuan hak milik.
4) Panitia A dalam permohonan sporadik atau Panitia Ajudikasi dalam permohonan sistimatik, melakukan penelitian data fisik dan yuridis.
5) Pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah sistematik (Ajudikasi) atau 60 hari untuk pendaftaran tanah sporadik, di Kantor Pertanahan (sporadik)/ Kantor Ajudikasi (sistematik) dan Kantor Desa/Kelurahan.
6) Pengesahan Data fisik dan Yuridis.
7) Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

Sedangkan untuk alat bukti tanah garapan mengacu pada Pasal 24 PP 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

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 yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

pembukuan 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 itikad 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.

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang harus diperhatikan bukan hanya pada pelaksanaan pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya, tetapi juga pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang dilakukan apabila terjadi perubahan, baik pada data fisik maupun data yuridis dari obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar.

Menurut pasal 36 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut. Ketentuan dimaksud sesuai dengan pasal 23, 32 dan pasal 38 UUPA, yang ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya.

Dengan demikian maksud dari pemeliharaan data pendaftaran tanah, adalah agar data pendaftaran tanah tersebut tetap "*up to date*", artinya selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan, sedangkan untuk pemegang hak yang berkepentingan dapat membuktikan haknya juga yang "up to date" kepada pihak ketiga yang beritikad baik.

Pemeliharaan data adalah perubahan data yuridis dan perubahan data fisik yang wajib didaftar telah disebutkan dalam pasal 94 ayat (2) dan (3) PMNA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997. yang tidak wajib tetapi diperlukan apabila dimohon oleh

pemegang hak adalah: pengganti sertipikat hilang, sertipikat rusak, dan perubahan wialayan administrasi karena pemekaran wilayah. Perlu diketahui bahwa 2 Jenis Pemeliharaan data, yaitu:

a. Perubahan Data Yuridis, seperti :

1) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
2) Peralihan hak karena pewarisan;
3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
4) Pembebanan hak tanggungan;
5) Peralihan hak tanggungan;
6) Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan;
7) Pembagian Hak bersama;
8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
10) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

b. Perubahan data fisik, seperti:

1) Pemecahan bidang tanah;
2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah

Dasar Perubahan Data Yuridis Akta tanah yang dibuat oleh PPAT (Pasal 95 PMNA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997), akta PPAT tersebut, yaitu:

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;

4. Akta Pemasukan ke dalam Perseroan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
7. Akta Pemberian HGB atas Tanah Hak Milik;
8. Akta Pemberian HP atas Tanah Hak Milik.

Berdasarkan PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) mempunyai tugas pokok : melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(1) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Peraturan Pemerntah Nomor 24 tahun 1997 merupakan langkah oprasional untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rancangan kerja yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah dan dilaksanakan di wilayah desa atau/ kelurahan. Pada pendaftaran tanah secara sistematik ini biaya yang dikeluarkan relatif murah dan waktunya relatif lebih cepat karena kegiatan ini dilaksanakan oleh Pemerintah (Urip Santoso, 2010).

Dalam pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan keberatan yang ada dapat segera diketahui pula. Selain itu cara pendaftaran tanah sistematik juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

Kebijakan yang dikeluarkan pemerintah salah satunya dengan mengeluarkan program pensertifikasian tanah secara massal salah satunya adalah program pensertifikasian tanah berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria yang pelaksanaannya Badan Pertanahan Nasional sebagaimana tugasnya. Proyek Operasi Nasional Agraria bertujuan memiliki tujuan untuk memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sehingga dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah.

Proyek Operasi Nasional Agraria memiliki sejumlah kelemahan karena pendaftaran tanah dilaksanakan secara sporadik sehingga hanya tanah-tanah yang ikut Prona saja yang diukur. Proyek Operasi Nasional Agraria juga diperuntukkan untuk masyarakat yang tidak mampu atau ekonomi lemah. Selain itu pembiayaan yang dikeluarkan oleh peserta dalam Prona tidak diatur jelas. Sekarang ini pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kewenangan pendaftaran tanah telah berupaya untuk percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai program/proyek dengan segala keterbatasannya, seperti yang telah ada sebelumnya yaitu: Pensertipikatan tanah untuk Usaha kecil (UKM) dan Nelayan, (LARASITA) dan Program Nasional Agraria (PRONA) dan program yang terbaru saat ini adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diharapkan dapat menyelesaikan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertipikasi pada tahun 2025.

Dalam rangka untuk mengatasi hal tersebut pemerintah telah mengeluarkan kebijakan baru pada tahun 2016 yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diatur berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis. Program tersebut memiliki pengertian program percepatan penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis dan berkesinambungan desa/kelurahan demi desa/kelurahan di seluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan strategi pembangunan dari pinggiran.

Perkembangannya, untuk mewujudkan tujuan dari dilakukannya percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh Republik Indonesia dirasa belum mengatur pemanfaatan tenaga profesional dan industri survei dan pemetaan, serta masih terbatasnya sumber-sumber pembiayaan dalam rangka pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah lengkap, sehingga perlu disempurnakan, maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Istilah Program Nasional (PRONA), Program Nasional Agraria yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 , sudah tidak ditemukan lagi dalam ketentuan umum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016. Istilah yang dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 pada ketentuan umum Pasal 1 angka 1 nya yakni pendaftaran tanah sistematik lengkap, yang mempunyai makna kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 ternyata dinilai mengakomodir kebutuhan yang ada, maka aturan tersebut diubah dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Tidak berselang lama, peraturan menteri ini pun dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, namun semua ketentuan pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017.

Pada tahun 2017 Percepatan pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan aturan Permen Agraria Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Legkap yang kemudian diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Alasan perubahan peraturan menteri ini karena masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Adapun Tahapan/pelaksanaan percepatan pelaksanaan PTSL berdasarkan Permen ATR/Ka.BPN 6/2018 sebagai berikut:

1. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia;
2. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
3. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL
4. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:
    a. perencanaan;
    b. penetapan lokasi;
    c. persiapan;
    d. pembentukan dan penetapan panitia ajudikasi PTSL dan satuan tugas;
    e. penyuluhan;
    f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
    g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;

h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
j. pembukuan hak;
k. penerbitan sertipikat hak atas tanah;
l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
m. pelaporan.

5. Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL. (Pasal 4 Permen ATR/BPN-RI Nomor 6 Tahun 2018)

Ada perbedaan mendasar mengenai konsep PTSL dibandingkan dengan konsep perndaftaran tanah sistematik sebelumnya adalah, adanya kesadaran bahwa berdasarkan aspek yuridisnya tidak semua bidang tanah dapat diterbitkan setipikatnya. Untuk memenuhi aspek kelengkapan daftar tanah maka dalam Petunjuk Teknis Pengumpulan Data Yuridis PTSL Nomor 01/JUKNIS 400/XII/2016, mengklasifikasikan data yuridis bidang tanah menjadi 4 klaster yaitu:

1. Klaster 1 yaitu data yuridis bidang tanah, memuhi syarat diproses sampai dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah;
2. Klaster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.
3. Klaster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat karena Subyek Warga Negara Asing, Badan Hukum Swasta, subyek tidak diketahui, subyek tidakbersedia mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap dan Obyek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III, Obyek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente, Obyek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap, peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.Terhadap tanah yang tidak

dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya dicatat dalam daftar

4. Kluster 4 untuk data yuridisnya subyeknya sudah lengkap karena sudah bersertipikat, obyek memenuhi syarat, namun belum memenuhi kualitas data spasial yang diharapkan.

Setiap kegiatan PTSL ditujukan kepada seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, baik yang sudah ada tanda batasnya ataupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam kegiatan PTSL. Perencanaan dilakukan oleh setiap kantor pertanahan khususnya Kepala Kantor Pertanahan untuk menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikhususkan pada beberapa desa/kelurahan, dan atau kecamatan.

Asas yang digunakan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka, serta akuntabel. PTSL yang dilaksanakan oleh Pemerintah pada dasarnya untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan ekonomi negara, selainitu juga untuk mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan akibat tidak adanya alat bukti yang kuat terhadap penguasaan suatu bidang tanah.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan 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 data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Peraturan Menteri ATR/BPN-RI Nomor 6 Tahun 2018 ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan tujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata

dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Dengan diwacanakan sertipikat hak milik atas tanah dalam bentuk sistem elektronik atau biasa disebut e-sertipikat SHM oleh Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang resmi mengeluarkan aturan penggunaan sertifikat tanah elektronik. Ketentuan ini telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, hal ini diselenggarakan melalui Sistem Elektronik. Penyelenggaraan Sistem Elektronik dilaksanakan secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektonik ini meliputi: a) pengumpulan data; b) pengelohan; dan c) penyajian data.

Di dalam sertifikat elektronik akan dijamin keutuhan data yang berarti datanya akan selalu utuh, tidak dikurangi atau berubah dan untuk kerahasiaan kita sudah dilindungi oleh pengamanan dengan menggunakan teknologi persandian dari Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN)[30]. Mengenai keabsahan e-sertipikat SHM tanah ini sangat kuat dan dijamin oleh hokum, arena tujuan daripada sertipikat elektronik yaitu bertujuan menciptakan efisiensi pendaftaran tanah, kepastian hukum dan perlindungan hukum, mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan.

Hal ini telah dikuatkan dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik yang diubah menjadi Undang-undang 19 tahun 2016 yaitu Pasal 5 yang menyatakan bahwa:

[30] Badan Siber dan Sandi Negara (BSN) adalah lembaga pemerintah Republik Indonesia yang didirikan pada tahun 2017. Lembaga ini bertugas melaksanakan keamanan siber secara efektif dan efisien dengan memanfaatkan, mengembangkan, dan mengonsolidasikan semua unsur yang terkait dengan keamanan siber.

1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
2) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
3) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UndangUndang ini.
4) Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk: a) surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan b) surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notaril atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah meliputi:

1. Kepastian status hak. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang terdaftar, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan ataukan hak milik atas satuan rumah susun.
2. Kepastian subjek hak. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan ataukah badan hukum.
3. Kepastian objek hak. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, dan batas-batas tanahnya.

BAB V
REFORMA AGRARIA

A. Permasalahan yang melatarbelakangi Reforma Agraria

Reformasi Agraria di Indonesia, merupakan amanah dari TAP MPR nomor IX/MPR/2001, ddan setelah diterbitkannya Keputusan MPR nomor 5 tahun 2003 yang mengamanahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pembaharuan agraria. Ketetapan dan keputusan MPR ini oleh banyak banyak pihak dianggap sebagai sejarah dimulainya Reforma Agraria Indonesia. Sebab Ketetapan dan Keputusan MPR ini merupakan mandat bagi Presiden den DPR-RI untuk bersama-sama melaksanakan pembaruan agraria. Pembaruan Agraria (Reforma Agraria) adalah respon MPR atas tuntutan reformasi oleh people power movement di tahun 1998. Pada periode ini merupakan semangat atau gairah Reforma agraria atau *land reform*[31].

---

[31] Arah kebijakan Pembaruan Agraria (*Reforma Agraria*) yang dikehendaki MPR untuk ditindaklanjuti Presiden dan DPR sebagaimana prinsip-prinsip yang diatur Pasal 4 TAP MPR No. IX/IX/MPR; a) melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antarsektor demi terwujudnya peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip sebagaimana dimaksudkan Pasal 4 Ketetapan ini; b) melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (*landreform*) yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat; c) menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inven tarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan landreform; d) menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip yang diatur TAP MPR No. IX/IX/MPR; e) memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaharuan agraria dan menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang terjadi; f) mengupayakan dengan sungguh-sungguh pembiayaan dalam melaksanakan program pembaharuan agaria dan penyelesaian konflik-konflik sumber daya agraria yang terjadi.

Tanah merupakan aset penting bagi pertumbuhan ekonomi, pembangunan sosial, dan pengentasan kemiskinan. Istilah di mana tanah dikuasai, digunakan, dan dipindahkan memiliki konsekuensi penting bagi pertumbuhan ekonomi, distribusi kekayaan, dan pengentasan kemiskinan. Tanah dinilai oleh beberapa orang sebagai peluang investasi, oleh orang lain sebagai jaring pengaman, dan oleh orang lain sebagai penting untuk identitas budaya mereka. Dengan demikian, reforma agraria semakin menjadi kebutuhan mendesak di banyak bagian Negara. Banyak negara berkembang berusaha untuk melampaui hukum yang diwarisi dari masa lalu kolonial atau memperbarui hukum pertanahan.

Peran penguasaan tanah hak milik atas tanah ini telah menjadi perhatian utama dalam wacana pembangunan dari zaman Adam Smith dan Karl Marx hingga tokoh-tokoh masa kini, seperti Hernando de Soto. Terlepas dari perspektif mereka yang berbeda secara substansial, tidak satu pun dari mereka yang layak meragukan pentingnya hak atas tanah dan hak milik dalam proses pembangunan (John W. Bruce; 2006).

Konflik antara kepentingan nasional dan kepentingan lokal menambah dimensi baru bagi masalah marjinalisasi dan konsentrasi kepemilikan tanah yang semakin besar di daerahdaerah padat penduduk di Indonesia, yang tidak hanya terjadi di Jawa saja. Meskipun pada tingkat ideologis bisa saja tidak ada konflik semacam itu, tapi pada tingkat sosial beberapa perselisihan soal penggunaan sumberdaya tertentu telah terjadi akibat adanya perbedaan interpretasi kepentingan. Karena kepentingan nasional lebih tinggi daripada kepentingan lokal, maka pemerintah memiliki kekuatan tunggal untuk mengimplementasikan program-program pembangunan, padahal di banyak kasus progam-program itu dilakukan dengan biaya masyarakat local (Gunawan Wiradi; 2009).

Pada 1950-an, pemerintah Indonesia berupaya memajukan pembangunan sosial-ekonomi dengan cara yang lebih sistematis. Watak perekonomiannya yang sangat terkait dengan tanah menyebabkan rumusan kebijakan dan implementasinya terutama difokuskan pada pembangunan pertanian. Dalam praktiknya, kebijakan itu merupakan suatu

kebijakan “bertaruh pada yang kuat” (*betting on the strong*), sebab hanya petani bersawah, yang berstatus layak mendapat kredit yang bisa ikut dalam program pemerintah. Oleh karena sebagian besar petani tidak mendapatkan apapun dari fasilitas baru itu, maka produksi keseluruhan tetap rendah. Padahal, syarat utama untuk meningkatkan kesejahteraan orang miskin desa adalah diikutkannya petani gurem dan petani tak bertanah ke dalam program reforma agraria yang dilaksanakan pemerintah. Beberapa kabinet yang berkuasa sejak 1946 hingga 1960 selalu memasukkan upaya perbaikan peraturan agraria dalam program mereka, tetapi baru pada 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diterima oleh DPR.

Bertentangan dengan opini umum di Indonesia zaman sekarang, UUPA dan Undang-Undang Pokok Bagi Hasil 1960 (yang mengatur maksimum luas tanah pertanian yang boleh dimiliki seseorang di areal yang berbeda-beda menurut kepadatan penduduk 5,0 ha di Jawa yang padat penduduk, misalnya dan minimum 50 persen hasil diberikan kepada penggarap dalam sistem bagi hasil, dengan biaya tanam dibagi dua) sangatlah moderat jika dibandingkan dengan beberapa undangundang agraria di negara lain. Konflik antara kepentingan nasional dan kepentingan lokal menambah dimensi baru bagi masalah marjinalisasi dan konsentrasi kepemilikan tanah yang semakin besar di daerahdaerah padat penduduk di Indonesia, yang tidak hanya terjadi di Jawa saja. Meskipun pada tingkat ideologis bisa saja tidak ada konflik semacam itu, tapi pada tingkat sosial beberapa perselisihan soal penggunaan sumberdaya tertentu telah terjadi akibat adanya perbedaan interpretasi kepentingan.

Setidaknya ada dua pemicu konflik agraria, pertama kurang tepatnya hukum dan kebijakan pengatur masalah agraria, baik terkait pandangan atas tanah, status tanah dan kepemilikan, hak-hak atas tanah, maupun metode untuk memperoleh hak-hak atas tanah. Kedua, kelambanan dan ketidakadilan dalam proses penyelesaian sengketa tanah, yang akhirnya berujung pada konflik. Pengangguran menyebabkan bertambahnya penduduk miskin di daerah terpencil seperti pedesaan yang sebagian besar adalah petani dan nelayan. Oleh karena itu, Reforma Agraria hadir untuk mempersempit ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah yang sejatinya

akan memberikan harapan baru untuk perubahan dan pemerataan sosial ekonomi masyarakat secara menyeluruh.

Dalam praktiknya, terdapat tiga persoalan pokok dalam melaksanakan reforma agraria; pertama ketimpangan penguasaan tanah negara, kedua timbulnya konflik agrarian yang dipicu tumpang tindihnya kebijakan distribusi lahan pada masa lalu, ketiga timbulnya krisis sosial dan ekologi di pedesaan. Terkait tiga persoalan pokok tersebut, maka pemerintah merasa perlu untuk melakukan reforma agraria yang bertujuan, Satu mengurangi kemiskinan, kedua menciptakan lapangan kerja, ketiga memperbaiki akses masyarakat kepada sumber-sumber ekonomi terutama tanah, keempat menata ulang ketimpangan penguasaan pemilikikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan sumber-sumber agraria, kelima mengurangi konflik dan sengketa pertanahan dan keagrariaan, keenam memperbaiki dan menjaga kualitas lingkungan hidup, ketujuh meningkatkan ketahanan pangan dan energi masyarakat.

Masalah *landreform* atau *reforma agraria* dan masyarakat perkebunan di Indonesia merupakan hal yang sangat kompleks. Hal itu tidak saja berhubungan dengan masalah sistem ekonomi perkebunan, tapi juga pertarungan dan perebutan pengelolaan sumber-sumber agrarianya, yang juga melibatkan kebijakan politik agraria serta ideologi yang mendasarinya. Terlebih lagi pada satu dekade terakhir, konflik agraria di wilayah perkebunan masih terus berlangsung, dan kasus yang paling menggemparkan seperti yang terjadi pada tahun 2011 di Mesuji, Lampung.1 Belum lagi kasus Mesuji diselesaikan tiba-tiba muncul lagi kasus bentrok antara masyarakat dengan Perkebunan di Ogan Ilir, Sumatera Selatan, pada pertengahan Juli 2012. Kemudian disusul berbagai konflik diberbagai daerah, salah satunya terjadi kerusuhan di Dusun Mandiku, Desa Sidodadi, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, Jawa Timur, pada Juni 2013. Tampaknya konflik dengan kekerasan ini masih akan terus terjadi selama ketimpangan agraria belum segera diurus dengan benar (Tri Chandra Aprianto; 2016).

Meningkatnya konflik agraria di Indonesia pada dasarnya sebagai akibat dari derasnya penetrasi kapitalisme di sektor agraria dan semakin sulitnya rakyat mengakses sumber-sumber agraria. Sehingga yang terjadi kemudian adalah ketimpangan kepemilikan tanah, akses rakyat terhadap tanah semakin sempit

sebaliknya pemodal aksesnya terbuka lebar. Dikarenakan perumusan kebijakannya di Indonesia lebih memberi peluang bagi proses menuju konsentrasi tanah pada satu kekuatan modal. Sehingga masyarakat lokal disingkirkan secara perlahan dari akses atas tanahnya.

Menurut Tri Chandra Aprianto (2016) menyatakan bahwa setidaknya ada beberapa bentuk penyingkiran masyarakat dari akses terhadap tanah oleh rezim penguasa agraria: (i) pengaturan akses terhadap tanah; (ii) ekspansi ruang untuk pembatasan tanah-tanah pertanian; (iii) konversi tanah untuk produksi tanaman sejenis (*monocrops*); (iv) konversi tanah yang penggunaannya di luar sektor agraris; (v) proses perubahan kelas agraria pada skala desa tertentu; dan (vi) mobilisasi kolektif untuk mempertahankan atau menuntut akses tanah dengan mengorbankan pengguna tanah lain atau penggunaan tanah lainnya.

Praktek penyingkiran dan perampasan yang dilakukan oleh lembaga pemodal besar yang didukung kebijakan politik negara (penguasa agraria) bukanlah hal yang baru di Indonesia. Begitu pula dengan sejarah ketimpangan struktur kepemilikan agraria di Indonesia sudah berlangsung lama, khususnya pada saat hadirnya sistem kolonial, yang mengubah struktur agraria dari yang bercirikan tidak padat modal, kurang berorientasi pada pasar karena lebih ke arah subsistensi (Sartono Kartodirdjo dan Djoko Suryo; 1991) menjadi struktur agraria yang ekstraktif dan berorientasi pada pasar internasional, berupa perusahaan perkebunan. Kehadiran pemodal besar yang melakukan ekstraksi tanah dalam bentuk perusahaan perkebunan besar tidak saja melahirkan ketimpangan kepemilikan tanah, tapi juga menimbulkan demoralisasi sosial, karena adanya pembelahan sosial yang sangat jelas antara lapisan bawah yaitu golongan tani pribumi dan lapisan atas golongan pengusaha asing.

B. Pengertian dan Dasar Hukum *Land Reform*

Secara harfiah istilah *Landreform* berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari kata "*land*" yang berarti tanah dan kata "reform" yang berarti perombakan. Oleh karena itu, *Landreform* secara sederhana dapat diartikan sebagai perombakan tanah. Akan tetapi dalam konsep Landreform yang sesungguhnya

tidaklah sesederhana itu, artinya tidak hanya perombakan tanah atau perombakan struktur penguasaan tanah, melainkan perombakan terhadap hubungan manusia dengan tanah, hubungan manusia dengan manusia yang berkenaan dengan tanah, guna meningkatkan penghasilan petani dan perombakan ini sifatnya mendasar.

Oleh karena itu, untuk mempelajari konsep Landreform yang sebenarnya ada beberapa pendapat para ahli mengenai Landreform yang dapat lihat dalam beberapa literatur-literatur agraria. Dari pernyataan diatas tersebut bahwa pengertian tanah mempunyai arti yang bermacam-macam dan sangat tergantung dalam bidang ilmu mana orang melihatnya. Dari aspek hukum tanah dapat diartikan sebagai milik (hak milik), tetapi dari disiplin lain pengertian tanah tidak demikian, bisa saja mempunyai arti sumber kekuatan atau strategi politik, factor produksi, merupakan bagian dari system social yang menunjukan pada, atau mempunyai pengertian lahan dalam ilmu pertaniandan lain-lain. Tetapi secara umum pengertian stratifikasi social tanah tersebut menunjukan pada penggunaan tanah. Sedangkan istilah reform sudah jelas menunjukan kepada perombakan, mengubah/membentuk kembali sesuatu untuk menuju perbaikan. Dengan demikian Landreform berkaitan dengan perubahan struktur secara institusional yang mengatur hubungan manusia dengan tanah.

Pengertian yang lain Landreform berarti mengubah dan menyusun kembali tatanan dan prosedur-prosedur dalam usaha untuk membuat sistem penguasaan tanah itu konsisten dengan persyaratan-persyaratan secara keseluruhan dari pembangunan ekonomi. Pandangan ini didasari oleh suatu pemikiran bahwa tatanan yang berlaku (dalam sistem penguasaan tanah) pada suatu kondisi tertentu ditinjau dari perspektif pembangunan ekonomi sudah tidak memungkinkan lagi. Oleh karena itu perlu dilakukan perombakan atau reformasi. Pandangan ini tentu saja melihat Landreform lebih berorientasi pada aspek ekonomi.

Pengertian land reform diartikan juga sebagai Agrarian Reform/Reforma Agraria, hal ini didukung oleh pendapat para sarjana diantaranya yaitu Budi Harsono (2005); A.P. Parlindungan (1991), Gunawan Wiradi (2009), dan Tri Chandra Aprianto (2016) dalam hal ini yang memberi pengertian bahwa Reformasi Agraria ialah Penataan kembali struktur/susunan

kepemilikan, kepenguasaan dan penggunaan sumber-sumber agraria yang berkeadilan untuk kepentingan rakyat kecil: petani, buruh tani, nelayan secara menyeluruh dan komprehensif meningkatkan aset yang disertai penataan akses untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Dalam hal ini juga Gunawan Wiradi (2009) menegaskan bahwa Reforma Agraria bukan sekedar hanya membagi-bagi lahan semata namun bagaimana pasca redistribusi tana itu.

Istilah Landreform di Indonesia yang pertama kali diperkenalkan oleh Presiden Soekarno merupakan salah satu bagian dari konsep pembaruan agrarian (Agrarian Reform/Reforma Agraria) yang terkandung dalam UUPA. Namun seringkali antara *Agrarian Reform* dan *Landreform* dianggap identik, meskipun sebenarnya sudah disepakati secara umum bahwa *Agrarian Reform* lebih luas pengertiannya dari *Landreform*.

Pengertian Landreform menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria adalah pengertian dalam arti luas, dan perumusannya sesuai dengan pengertian Landreform yang dirumuskan oleh Food and Agriculture Organization (FAO), yaitu suatu program tindakan yang saling berhubungan yang bertujuan untuk menghilangkan penghalang-penghalang di bidang ekonomi, sosial yang timbul dari kekurangan-kekurangan yang terdapat dalam struktur pertanahan.

Prinsip *land reform* berasaskan prinsip hak menguasai dari Negara. Dengan land reform diatru siap-siap yang berhak mempunyai hak milik, pembatasn luas minimal dan maksimal luas tanah, pencegahan tanah menjadi terlantar dan tanda bukti pemilik atas tanah. Jika diperinci, landasan *land reform* (Noer fauzi; 1999) ialah:

(2) Ada hak Negara untuk menguasai seluruh kekayaan alam Indonesia yang bersumber dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Hak menguasai dari Negara bukan hak pemilikan dari Negara (kolonial) seperti asas domein, tetapi sama dengan hak ulayat dalam hokum adat. Dalam kaitannya dengan itu, Negara diberi kewenangan untuk mengatur agar kekayaan itu mensejahterakan rakyat, antara lain dengan mengatur peruntukan, penggunaan persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa (Pasal 2 UUPA)

(3) Memberikan kewenangan pada Negara untuk mengeluarkan tanda bukti pemilikan atas tanah. Pemegang hak milik atas tanah hanya WNI tanpa membedakan jenis kelamin. WNA tidak diberikan hak yang demikian (prinsip nasionalitas lihat Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA). Pasal ini membatasi kebebasan WNA untuk menguasai tanah Indonesia. Hal ini untuk mencegah beralihnya keuntungan SDA Indonesia, seperti tanah partikelir yang menyebabkan rakyat Indonesia harus menjadi buruh tani milik WNA. Pemilik adalah penguasa yang mengambil hasil kerja buruh tani.

(4) Luas tanah dengan status hak milik dibatasi luasannya, luas minimal maupun maksimal. Pertimbangannya, luas maksimal pemilikan tanah dibatasi agar tidak tumbuh lagi tuan-tuan tanah yang menghisap tenaga kerja petani melalui system persewaan tanah atau gadai tanah (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA). Pengaturan batas minimal ditujukan agar keluarga petani tidak hidup dari luas tanah yang kecil. Terdapat kolerasi yang saling menguatkan antara kecilnya produktivitas dengan kecilnya pemilikan atas tanah. Pemilikan tanah yang terlalu kecil, tidak hanya berakibat kecilnya pendapatan pemiliknya, juga secara makro (Nasional) merugikan karena rendahnya produktivitas (Pasal 13 jo Pasal 17 UUPA). Pemilikan tanah yang tidak terbatas (tanpa batas maksimal) akan membuka peluang bagi sekelompok kecil orang menguasai tanah dalam luas yang sangat besar dan sebagian besar yang lain terpaksa hanya mengandalkan tenaganya untuk menjadi buruh. Ketimpangan pendapatan dan ketidak-adilan senantiasa akrab dalam struktur masyarakat yang demikian. Sebaliknya, jika tanah didistribusikan pada setiap orang, setiap orang memperoleh tanah sedikit, memang lebih menjamin pemerataan tetapi resikonya adalah produktivitas menhadi rendah, atau rata dalam "kemiskinan".

(5) Pemilikan yang berhak atas tanah haruslah menggarap sendiri tanahnya secara aktif (Pasal 10 UUPA), sehingga dapat membawa manfaat bagi dirinya, keluarga maupun masyarakat banyak. UUPA melarang pemilikan tanah pertanian yang tidak dikerjakan sendiri oleh pemiliknya karena akan menimbulkan tanah terlantar (tanah *guntai/absentee*) atau meluasnya hubungan buruh tani dan

pemilik tanah yang mempunyai kecenderungan yang memeras (Pasal 10 ayat (1) jo. Pasal 11 ayat (1)).

(6) Panitia *land reform* akan mendaftar mereka yang mendapatkan pemilikan tanah atau yang sudah menguasai ha katas tanah, untuk selanjutnya mereka akan diberikan suatu tanda bukti pemilikan ha katas tanah. Alat bukti pemilikan itu untuk menjadi kepastian hukum atas tanah (Pasal 19 ayat (1)).

Dalam hal ini Reforma Agraria merupakan mengatasi berbagai persoalan umum dibidang Agraria, sosial, ekonomi politik, pertahanan dan keamanan seperti adanya: 1) Ketimpangan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; 2) Sengketa dan konlik agrarian; 3) Alih fungsi lahan pertanian yang massif; 4) Turunnya kualitas lingkungan hidup; 5) Kemiskinan dan pengangguran; dan 6) Kesenjangan social.

C. Pelaksanaan Reforma Agraria

Secara ideologis, reforma agraria ini disiapkan dan dijalankan sebagai pelaksanaan dari amanat Pasal 33 Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 bahwa perekonomian negara disusun dan ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan mengembangkan bentuk-bentuk ekonomi kerakyatan. Secara khusus, strategi nasional ini juga menjalankan amanat Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” yang menjadi landasan konstitusional bagi pelaksanaan penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, hutan dan kekayaan alam.

Di era Orde Baru, kewenangan pemerintah pusat mengatur penguasaan, pemilikan penggunaan, serta pemanfaatan tanah dan kekayaan alam dilakukan secara sektoral, otoritarian, dan sentralistik. Setelah berlakunya Otonomi Daerah di tahun 2000, kewenangan pemerintah daerah menguat dalam pengaturan tanah dan kekayaan alam khususnya dalam pemberian lisensi-lisensi pemanfaatan lahan/hutan/tambang. Penafsiran mengenai konsep penguasaan

negara terhadap Pasal 33 UUD 1945 telah ditetapkan secara otoritatif oleh Mahkamah Konstitusi dengan memberikan wewenang kepada pemerintah untuk melakukan perbuatan hukum yang ditujukan untuk memberikan sebesar-besar kemakmuran rakyat (MK;2003). Konsepsi penguasaan negara itu diwujudkan dalam lima bentuk kewenangan, yaitu pembuatan kebijakan (*beleid*), melakukan tindakan-tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), menyelenggarakan pengaturan (regelendaad), pengelolaan (*beheersdaad*), dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Sementara itu pada kenyataannya, pemberian izinizin pemanfaatan kekayaan alam kepada badan-badan usaha tersebut mengakibatkan tiga masalah utama, yakni ketimpangan penguasaan lahan, konflik-konflik agraria dan pengelolaan sumber daya alam, serta kerusakan lingkungan. Strategi Nasional Reforma Agraria (Stranas PRA) ini merujuk pada Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX Tahun 2001 (TAP MPR RI Nomor IX/ MPRRI/2001) tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam sebagai konsensus nasional di awal era reformasi untuk mengatasi tiga masalah utama tersebut. Ketiganya diatasi secara terpisah denganmerujuk pada kebijakan-kebijakan pembaruan agraria dan kebijakankebijakan pengelolaan sumber daya alam. Serta di terbitkannya Perpres Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Ini merupakan pengejawantahan Agenda reforma agraria dimuat dalam dokumen Jalan Perubahan Menuju Indonesia yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian, "Visi, Misi,dan Program Aksi Joko Widodo – M. Jusuf Kalla" (Prioritas Nasional Reforma Agraria dalam RKP Tahun 2017).

Nawacita yang secara esensial diterjemahkan dari semangat dan ajaran Trisakti, yakni: berdaulat secara politik, mandiri di bidang ekonomi, dan berkepribadian dalam budaya, melandasi jiwa dan pelaksanaan reforma agrarian. Secara esensial, Nawacita memuat agenda reforma agraria dan strategi membangun Indonesia dari pinggiran dimulai dari daerah dan desa (Strategi Nasional Reforma Agraria; 2017). Penyusunan Prioritas Nasional Reforma Agraria sebagaimana tercantum dalam Rencana Kerja Pemerintah Tahun 2017, yang mencakup lima komponen utama, yakni:

1. Penguatan Kerangka Regulasi dan Penyelesaian Konflik Agraria, yang ditujukan untuk menyediakan basis regulasi yang memadai bagi pelaksanaan agenda-agenda reforma agraria dan menyediakan keadilan melalui kepastian tenurial bagi tanah-tanah masyarakat yang berada dalam konflik-konflik agraria;
2. Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Obyek Reforma Agraria, yang ditujukan untuk mengidentifikasi subjek penerima dan objek tanah-tanah yang akan diatur kembali hubungan penguasaan dan kepemilikannya;
3. Kepastian Hukum dan Legalisasi Hak atas Tanah Objek Reforma Agraria, yang ditujukan untuk memberikan kepastian hukum dan penguatan hak dalam upaya mengatasi kesenjangan ekonomi dengan meredistribusikan lahan menjadi milik rakyat;
4. Pemberdayaan Masyarakat dalam Penggunaan, Pemanfaatan, dan Produksi atas Tanah Obyek Reforma Agraria, yang ditujukan untuk mengurangi kemiskinan dengan perbaikan tata guna dan pemanfaatan lahan, serta pembentukan kekuatan-kekuatan produktif baru; dan
5. Kelembagaan Pelaksana Reforma Agraria Pusat dan Daerah, untuk memastikan tersedianya dukungan kelembagaan di pemerintah pusat dan daerah, serta memampukan desa untuk mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, sumber daya alam, dan wilayah kelola desa.

Tiap-tiap program ini diisi oleh kegiatan-kegiatan prioritas yang akan dikerjakan secara sendiri-sendiri dan bekerja sama antara kementerian dan lembaga pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan pemerintah desa. Partisipasi masyarakat baik kelompok-kelompok organisasi masyarakat sipil maupun para perwakilan dari masyarakat yang mendapatkan manfaat dari program, mutlak menjadi penentu proses dan pencapaian keberhasilan program-program ini.

D. Program Prioritas Reforma Agraria

Faktor penentu keberhasilan Reforma Agraria ini terletak pada kebijakan yang konsisten, rancangan kelembagaan dan program yang layak, komitmen yang kuat, koordinasi dan sinergi antara kementerian dan lembaga pelaksana programprogram, peran pemerintah daerah dan desa, serta partisipasi aktif masyarakat dalam pelaksanaan reforma agraria.

Ada 5 (lima) program prioritas, yakni: (1) Penguatan Kerangka Regulasi dan Penyelesaian Konflik Agraria; (2) Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Obyek Reforma Agraria; (3) Kepastian Hukum dan Legalisasi Hak atas Tanah Obyek Reforma Agraria; (4) Pemberdayaan Masyarakat dalam Penggunaan, Pemanfaatan dan Produksi atas Tanah Obyek Reforma Agraria; dan (5) Kelembagaan Pelaksana Reforma Agraria Pusat dan Daerah.

Namun keberhasilan reforma agrarian tentu bukan hanya mereform tanah melainkan lebih luas dari tanah itu sendiri. Dikarenakan reformasi agrarian itu merupakan suatu penataan kembali/perombakan atau perubahan struktur yang mendasar atas hubungan-hubungan dalam (*intra*) yaitu antara subjek dalam agrarian dan pemanfaatan objek agraria tersebut. Bagiaman subjek-subjek ini memanfaatkan objek agrarian, kemudian dinatara subjek agrarian ini akhirnya bisa terjadi konflik atau terjadi kolaborasi tentang pemanfaatan objek agrarian ini. Artinya ruang lingkup agrarian ini *man to man and human on man on man relation on the land*.

Boleh kita bayangkan, yang akan di reforma atau diubah itu struktur tentu hal ini bukan hanya sekedar mengubah manajemen yang mengubah fungsi, tetapi ini adanya perubahan mendasar kerana dalam hal ini akan merubah strukturnya. Jadi reforma agrarian ini bukan saja membahas bagaimana pemerintah mendistribusikan sumber daya agrarian supaya memberi keadilan, tetapi kemudian bagaimana pasca reforma ini kan harus didukung oleh kelembagaan terkait yang mensuport keberlanjutan subjek agrarian untuk memanfaatkan objek agrarian tersebut.

Sampai disini, muncul pertanyaan: sebenarnya reforma agrarian ini untuk siapa? Petani penggarap, tunakisma (*landless*)[32], namun sebaliknya dalam kenyataannya yang menggarap itu hanya bekerja kepada tuan tanah (*landlord*). Dalam hal ini relasi yang timpang ini yang akan dijawab diperbaiki sehingga keadialn social bagi seluruh rakyat Indonesia tercapai.

[32] Tunakima merupakan petani yang tidak punya lahan, dan petani guram, yaitu petani yang memiliki lahan pertanian < 0,5 ha

BAB VI
KONFLIK AGRARIA DAN PENYELESAINYA

A. Pengertian Konflik dan Sengketa Pertanahan

Konflik berasal dari kata kerja latin *configere* yang berarti saling memukul. Secara sosiologis konflik diartikan sebagai suatu proses social antara dua orang atau lebih (bisa juga kelompok) dimana salah satu pihak berusaha menyingkirkan pihak lain dengan menghancurkannya atau membuatnya tidak berdaya. Sementara menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014) diartikan dengan pertentangan, percekcokan.

Hal yang sama juga dinyatakan Muchasan dalam Hambali Thalib (2011) menyatakan konflik merupakan perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentnag hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Secara umum konflik atau perselisihan paham, sengketa, diartikan dengan pendapat yang berlainan antara dua pihak mengenai masalah tertentu pada saat keadaan yang sama. Sedangkan Hambali Thalib (2011) memyatakan bahwa kata "'konflik" mempunyai pengertian yang lebih luas, oleh karena istilah konflik tidak hanya digunakan dalam kasus pertanahan yang terkait dengan proses perkara pidana, juga terkait dalam proses perkara perdata dan proses perkara tata usaha negara.

Schuyt (1983) menggunakan istilah konflik yang punya pengertian yang sama dengan sengketa. Ada beberapa makna konflik yang berbeda-beda, antara lain konflik sebagai persepsi (perebutan kepentingan/kebutuhan nilai); konflik sebagai perasaan (ketidakcocokan), rasa sedih, marah, takut, putus asa; konflik sebagai tindakan ini juga disebut sengketa yakni tindakan untuk mendapatkan kebutuhan.

Konflik agraria merupakan konflik yang berhubungan dengan tanah. Konflik agraria terjadi karena berbagai faktor, diantaranya adalah penguasaan atas tanah serta perebutan sumber daya alam. Konflik agraria timbul sebagai akibat dari adanya ketidakserasian/kesenjangan terkait sumber-sumber agraria yang tidak lain adalah Sumber Daya Alam (SDA). Pada umumnya konflik agraria melibatkan banyak pihak serta banyak

peraturan, oleh karena itu konflik agraria merupakan sebuah konflik yang kompleks. Situasi konflik dalam pengelolaan SDA berakibat timbulnya konflik antara masyarakat dengan pihak pemerintah dan pengusaha (investor).

Pengelolaan sumber daya alam rentan menimbulkan konlik. Teori konflik menekankan bahwa masyarakat terdiri atas kelompok-kelompok yang terlibat dalam persaingan sengit mengenai sumber daya yang langka. Pengertian sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014) merupakan segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Sementara Rachmadi Usman (2003) menyatakan bahwa Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa. Sedangkan Rusmadi Murad (1991) Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam yaitu:

1. Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
3. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengklasifikasi kasus pertanahan menjadi konflik, sengketa, dan perkara. Konflik merupakan permasalahan pertanahan yang memiliki nuansa/aspek sosial dan politik yang luas, sedangkan

sengketa adalah permasalahan pertanahan yang tidak memiliki nuansa sosial politik yang begitu luas, umumnya permasalahan antarindividu. Kemudian, perkara merupakan konflik dan sengketa yang sudah masuk ke pengadilan, baik pengadilan negeri, tinggi, maupun PTUN. Sengketa dan konflik pertanahan terjadi karena adanya perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan, dan nilai antara dua pihak atau lebih mengenai status tanah, status penguasaan, status kepemilikan, atau status surat keputusan mengenai kepemilikan atas tanah tertentu yang berkepanjangan dan dianggap merugikan salah satu pihak yang kemudian muncul ke permukaan (Kementrian PPN/Bappenas; 2013).

BPN juga mengelompokkan kasus pertanahan menjadi delapan tipologi, yaitu (1) penguasaan dan pemilikan tanah; (2) penetapan hak dan pendaftaran tanah; (3) batas atau letak bidang tanah; (4) pengadaan/pembebasan tanah; (5) tanah objek landreform; (6) tuntutan ganti rugi tanah partikelir; (7) tanah ulayat/adat; dan (8) pelaksanaan putusan pengadilan. Selain itu, BPN juga membagi kasus pertanahan berdasarkan sektor, yaitu pertanahan, perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Pengelompokan tipologi tersebut dilakukan BPN untuk memudahkan pemetaan dan penanganan kasus di internal BPN. Namun, pengelompokan itu belum dapat memetakan pihak-pihak yang terkait dan langkah koordinasi apa yang diperlukan serta langkah kebijakan yang harus dilakukan guna penanganan dan pencegahan kasus pertanahan tersebut.

Pada masa Orde Baru, kebijakan politik dalam pengelolaan SDA bersifat otoriter, hal ini diwujudkan dengan menghilangkan kekuatan politik rakyat dan focus pada kekuasaan yaitu pada pemerinytahan semata. Otoritarisme ini berlaku secara keseluruhan, bukan hanya pada bidang politik agrarian saja. Munculnya otoritarisme ini dikarenakan adanya tiga factor yaitu: Petama, situasi structural, dimana krisis politik dan ekonomi yang diwarisi zaman Soekarno; Keuda, gabungan kekuasaan lebbih dominan mendukung zaman Orde Baru, dan Ketiga, cara-cara pimpinan koalisi baru dalam memandang dan merespon berbagai tantangan dan kesempatan (Mas'oed; 1989).

Kompleksitas konflik pertanahan sebagai akibat dari kebutuhan tanah, dengan sendirinya harus diantisipasi oleh pemerintah dengan berbagai upaya dan langkah-langkah bauk yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif* . oleh karenanya, di samping mempersiapkan sumber daya aparat yang berkualitas dan professional, juga diperlukan adanya tindakan nyata berupa penegakan hokum dalam berbagai aspek terhadap berbagai peraturan perundang-undangan baru yang sesuai dengan tuntutan dan kebutuhan perkembangan konflik pertanahan yang terjadi (Hambali Thalib, 2011).

Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Mencari keseimbangan atau win-win solution atas konflik yang sudah terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap pengadaan tanah belum mengakomodasikan paradigma pembangunan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera. Terlihat ketidaksesuaian antara bentuk pengaturan kebijakan seringkali menimbulkan sengketa atau konflik.

Berbagai ragam sengketa hak atas tanah, akan terus mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, baik yang menyangkut sengketa perebutan hak, sengketa status tanah maupun bentuk-bentuk sengketa yang lainnya. Sengketa tersebut akan melibatkan banyak kesatuan masyarakat, antara lain sengketa antar kesatuan masyarakat hukum adat, masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan institusi lain non pemerintah, antar masyarakat itu sendiri, yang akan terus mengalami peningkatan, sehingga terhadap berbagai sengketa tersebut harus ditemukan format penyelesaiannya.

Sengketa hak atas tanah adalah perebutan hak bukan perebutan tanah, sehingga yang diperebutkan adalah status hak yang melekat pada obyek yang disebut tanah. Hak yang melekat pada tanah bisa saja berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak-hak yang lainnya.

Permasalahan pertanahan nasional pada tahun 2012 ditandai oleh dua isu utama, yaitu terjadinya berbagai kasus perselisihan pertanahan dan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Isu pertama berkaitan dengan masalah belum baiknya sistem administrasi pertanahan, sedangkan isu kedua terkait dengan kendala dalam pengaturan mengenai kerangka waktu dalam pelaksanaannya. Bagaimana kedua isu itu mencuat, dapat dilihat dari tingginya pemberitaan di media massa.

Pada awal tahun 2012, berbagai media massa nasional banyak memberitakan kasus pertanahan, beberapa di antaranya adalah yang terjadi di Mesuji (Lampung), Bima (Nusa Tenggara Barat), Harjokuncaran (Jawa Timur), Situbondo (Jawa Timur), dan Pangkalan Udara Atang Sanjaya (Jawa Barat). Berdasarkan data, pada tahun 2011 telah terjadi 14.376 kasus sengketa tanah di Indonesia (Tribunnews, Mei 2012).

Munculnya kasus pertanahan tersebut berpengaruh terhadap kondisi ekonomi, sosial, politik, pertahanan, dan keamanan. Dalam skala lokal, sengketa tanah yang terjadi di Mesuji dan Bima, misalnya, selain menimbulkan dampak sosial, juga mengindikasikan adanya pelanggaran HAM berat karena mengakibatkan jatuhnya korban jiwa (Vivanews, Januari 2012). Sengketa yang berkepanjangan di Bima juga menyebabkan terbakarnya kantor pemerintah sehingga mengganggu pelayanan masyarakat. Selain itu, dampak ekonomi juga dirasakan oleh ASDP Pelabuhan Sape yang menderita kerugian hingga satu miliar rupiah akibat aksi masyarakat Bima yang menduduki Pelabuhan Sape selama lima hari (Detiknews, Desember 2011).

Bila ditinjau dari sisi objeknya, terdapat tujuh bentuk/hal yang terkait dengan kasus pertanahan di Indonesia, yaitu (1) pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan Hak Guna Usaha (HGU), baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir; (2) sengketa kawasan hutan; (3) sengketa yang berkaitan dengan kawasan pertambangan; (4) tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas milik adat (girik) dan tanah bekas eigendom;1 (5) tukar-menukar tanah bengkok desa/tanah kas desa menjadi aset Pemda; (6) tanah eks partikelir dan (7) putusan pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.

B. Sejarah Konflik Agraria

Persoalan atau sengketa tanah di berbagai daerah menunjukkan peningkatan yang semakin tidak bisa dihindarkan karena mengiringi perubahan sosial yang muncul secara bersamaan di berbagai daerah. Perubahan sosial dan hukum khususnya hukum tentang kepemilikan hak atas tanah menjadi masalah yang mendasar, hal ini harus segera mendapatkan perhatian khusus dan solusi.

Ada empat tingkatan konflik (Alao 2007). Pertama, societal atau konflik antarkelompok yang berbasis pada ras, suku, jenis kelamin, agama, status sosial, ekonomi, bahasa, dan keyakinan politik. Kedua, komunal atau konflik yang mengatasnamakan isu agama dan etnis di balik persoalan kesejahteraan ekonomi yang tidak merata, termasuk dalam pengelolaan sumber daya alam. Konflik ini lebih sempit dibandingkan dengan konlik societal. Ketiga, konlik antarnegara. Keempat, konlik antarpersonal. Menurut Alao (2007), konflik sumber daya alam berada di dalam keempat tingkatan konflik tersebut. Untuk menjelaskan konlik sumber daya alam lebih lanjut, dia membagi konlik tersebut ke dalam lima tingkatan, yaitu konlik antara komunitas/kelompok dan negara, konlik di antara komunitas yang melampaui batas-batas negara, konlik antara komunitas dan pemerintah pusat, konlik antara komunitas dan perusahaan multinasional, serta konlik antarpemerintah.

Masalah yang mendasar ini paling tidak ada beberapa persoalan yaitu; Pertama, tentang keadilan sosial, yang kedua, tentang hubungan antara tanah, negara dan Individu, ketiga, kedudukan petani dan buruh tani karena pengaruh dari luar, keempat yakni univikasi hukum pertanahan dalam kaitannya dengan persatuan dan kesatuan nasional (Achmad Sodiki; 2000).

Menurut Ahmad Sodiki (2000) sejarah perkembangan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia telah mengalami lima kali kegoncangan diantaranya:

1. Pada masa Belanda meninggalkan Indonesia dan Jepang menjadi penjajah baru, dalam masa ini penataan kepemilikan hak atas tanah mengalami fase awal penataan karena aturanaturan dan pengusaan tanah masih atas nama

penjajah Belanda sementara Indonesia dikuasai penjajah Jepang. Dalam masa ini sebagaian besar tanah bekas perkebunan Belanda dikuasai Jepang dan belum dilakukan penataan secara teratur, karena hanya kurun waktu 3,5 tahun Jepang sudah meninggalkan Indonesia.

2. Pada masa kemerdekaan, pada masa ini penataan tanah eks perkebunan Belanda banyak dikuasai oleh darurat militer yang bekerja sama dengan penduduk setempat untuk menggarap lahan bekas perkebunan tersebut, sehingga belum ada penataan secara pasti tentang kepemilikan hak atas.
3. Pada masa diundangkan UUPA 1960: Pada masa ini penataan kepemilikan hak atas tanah mulai dilakukan dengan dasar-dasar hukum yang sudah ditentukan oleh pemerintah Republik Indonesia, termasuk di dalamnya adalah tanah-tanah yang menjadi obyek land reform tahun '64 SK/49/KA/64 tentang redistribusi tanah perkebunan untuk kepentingan penduduk dan desa yang ada di sekitar perkebunan. Belum tuntas mengenai penataan tanah sudah muncul gejolak tahun 1965 tentang G/30.S/PKI yang menyisakan persoalan tentang penataan tanah tersebut.
4. Pada masa perubahan dari rezim Orla ke rezim Orba, dalam masa ini persoalan tanah bermunculan karena kepemilikan tanah secara legal dilakukan dengan cara-cara paksa oleh mereka yang berkuasa secara politik pada waktu itu terhadap mereka yang dianggap terlibat G/30 S/PKI. Sehingga penataan tanah pada masa Orde Baru tersebut tidak bisa memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat pada masa itu. Meskipun demikian masyarakat tidak mengalami gejolak karena ditekan oleh pihak aparat keamanan dengan dasar stabilitas nasional.
5. Masa reformasi; pergantian dari rezim Orde Baru ke reformasi menyisakan problem pertanahan yang mengakibatkan tuntutan warga yang merasa dirampas haknya pada masa Orde Baru muncul di permukaan, sehingga hampir mencapai 50% lebih tanah perkebunan di wilayah Indonesia umumnya dan khususnya Kabupaten Blitar mengalami sengketa dengan landasan menuntut dikembalikan hak mereka yang pernah dirampas oleh rezim Orde Baru ketika itu.

Sebagian besar persoalan yang muncul berkaitan dengan kasus-kasus pertanahan (khususnya tanah perkebunan), hal ini disebabkan adanya kesenjangan sosial ekonomi yang timpang antara penguasa perkebunan dengan masyarakat yang bermukim di sekitarnya dan disertai adanya intervensi negara yang masih dominan didukung dengan perlakuan yang represif dari aparatur pemerintah maupun penegak hokum dengan dalih "demi dan atas nama" stabilitas nasional. (Sholih Mu'adi; 2008). Bersamaan dengan jatuhnya rezim represif Orde Baru, masyarakat mulai sadar akan hak-haknya yang telah lama hilang, sehingga hal tersebut terakumulasi menjadi sebuah tuntutan yang timbul pada saat sekarang dan berakibat pada muncul gejolak dan sengketa di berbagai wilayah Indonesia.

Munculnya sengketa sebenarnya tidak terlepas dari pemahaman masyarakat tentang kepemilikan hak atas tanah yang dipersepsikan berbeda dengan kepemilikan hak atas tanah oleh hukum secara formal. Sejarah panjang kepemilikan tanah di Indonesia mengalami pasang surut. Diawali dengan zaman kerajaan, kemudian masuk zaman penjajahan Belanda, Jepang dan kemudian masa kemerdekaan hingga masa Reformasi bergulir. Dari masa ke masa tersebut masyarakat juga mengalami perubahan dalam prilaku dan pola berpikir, termasuk dalam kaitannya dengan masalah kepemilikan, baik secara faktual maupun secara formal.

Menurut Arie S. Hutagalung (2000) Peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi lima hal, antara lain adalah: Pertama, masalah penggarapan rakyat atas areal tanah kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang diterlantarkan dll. Kedua. masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang land reform. Ketiga, eksesekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan. Keempat, sengketa perdata berkenaan dengan tanah. Kelima, masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat. Sedangkan dari segi yuridis praktis, Arie S. Hutagalung (2000) mencatat terhadap tanah yang disengketakan antara lain adalah: 1). Sengketa mengenai bidang tanah yang mana yang dimaksudkan; 2). Sengketa mengenai batas-batas bidang; 3). Sengketa mengenai luas bidang tanah; 4). Sengketa mengenai status tanahnya: tanah negara atau tanah hak; 5). Sengketa mengenai pemegang haknya; 6). Sengketa mengenai hak yang

membebaninya; 7). Sengketa mengenai pemindahan haknya; 8). Sengketa mengenai penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta; 9). Sengketa mengenai pelepasan/pembebasan tanah; 10). Sengketa mengenai pengosongan tanah dan; 11). Sengketa.

Kasus pertanahan yang terjadi di Indonesia meningkat dari tahun ke tahun dan belum ditemukan metode penyelesaian yang efektif, dalam arti tidak merugikan pihak yang bersengketa. Maraknya kasus pertanahan mengindikasikan belum optimalnya pelaksanaan sistem pengelolaan pertanahan serta menghambat program-program pembangunan yang sedang berjalan. Peningkatan jumlah kasus pertanahan tentu menjadi perhatian penting untuk dicarikan jalan keluar sehingga tanah dapat dikelola dan dimanfaatkan sebagai aset yang dapat memberikan sebesar-besarnya kemakmuran bagi rakyat Indonesia.

Dalam hal ini, masyarakat memandang bahwa fakta penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah didasarkan pada sejarah turun temurun penguasaan tanah dan kepemilikan tanah. Jadi siapapun yang secara turun temurun memiliki hak atas tanah dan menguasai tanah maka merekalah sebetulnya pemilik sah hak atas tanah hal yang demikian sering dikatakan sebagai *ipso facto*.

Berbeda dengan pandangan masyarakat tersebut pandangan hukum secara formal, yakni pandangan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah didasarkan pada akte kepemilikan dan penguasaan terhadap akte tanah tersebut, sehingga siapapun yang memiliki akte kepemilikan tanah (sertifikat tanah) atas nama pemilik tanah tersebut maka dia adalah pemilik sah hak atas tanah secara hukum. Hal yang demikian sering disebut sebagai pemahaman tentang kepemilikan tanah secara hukum (yuridis) *ipso jure.*

Dua pemahaman yang berbeda ini, kemudian memicu adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah perkebunan, sehingga perebutan kepemilikan hak atas tanah perkebunan bagi masyarakat setempat berdasarkan pada fakta-fakta kepemilikan yang secara turun temurun, sementara pandangan hukum formal berpedoman pada kepemilikan tanah dengan dasar kepemilikan formal sertifikat Hak Guna Usaha yang diperoleh secara sah oleh pihak perkebunan.

Dengan demikian, bukti-bukti yang dimiliki masyarakat tentang hak atas tanah didasarkan pada bukti-bukti empirik (di lapangan) dan secara historis turun temurun, sedangkan kepemilikan pihak perkebunan akan hak atas tanah di dasarkan pada bukti formal berupa sertifikat Hak Guna Usaha yang dikeluarkan pihak agraria, sehingga pertentangan muncul sebagai perbedaan pemahaman dan perbedaan persepsi atas kepemilikan hak atas tanah yang didasarkan pada konsep tradisional kepemilikan turun temurun dengan kepemilikan dengan dasar hukum yang rasional modern yang mendasarkan pada aspek formalitas (Sholih Mu'adi; 2008).

Sengketa perkebunan menjadi persoalan yang mendesak untuk segera dicarikan jalan keluarnya, jika tidak penyelesaian konflik pertanahan akan dampak pada lemahnya proses penegakan hukum, Investasi ekonomi, dan kondisi sosial yang semakin tidak menentu. Konflik perkebunan merupakan sebuah konflik yang melibatkan dua kelompok masyarakat. Berbagai konflik pertanahan khususnya masalah perkebunan di Indonesia banyak diakibatkan dengan adanya ketimpangan dan ketidakselarasan. Ketimpangan itu antara lain ketimpangan soal struktur kepemilikan tanah, ketimpangan dalam penggunaan tanah dan ketimpangan dalam persepsi serta konsepsi mengenai kepemilikan tanah.

B. Sejarah Urusan Pertanahan Dan Hubungannya Dengan Pemerintahan

Kebijakan pertanahan nasional yang dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 didasarkan pada konsepsi bahwa semua tanah adalah tanah bangsa Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Eda, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara untuk digunakan sebesar-nesarnya kemakmuran rakyat. Dan hak menguasai oleh Negara yang pada dasarnya telah dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA yang memberikan kewenangan dalam mengatur dan menetapkan berbagai segi pemnguasaan tanah sejak semula menurut sifatnya selalu dianggap sebagai tugas pemerintah pusat (Arie Sukanti Hutagalung; 2005).

Pengaturan dan penetapan ini meliputi perencanaan peruntukan tanah, penguasaan dan perbuatan-perbuatan hokum mengenai tanah serta pendaftaran tanah, pelaksanaan

ketentuan hukumnya pada dasarnya selalu dilaksanakan oleh pemerintah pusat. Jika pun ada pelimpahan kewengan dalam pelaksanaannya dilakukan dalam ra gka dekonsentrasi kepada pejabat-pejabat pemerintah pusat yang ada di daerah ataupun kepada pemerintah daera dalam rangka *medebewind*, bukan otonomi daerah (Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan; 2008).

Sejarah perjalanan pelaksanaan urusan pertanahan/agrarian hubungan dengan pemerintahan di Indonesia senantiasa mengalami pasang surut seiring dengan perkembangan sistem ketatanegaraan Indonesia. Beragam peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur secara khusus tentang kebijakan pertanahan sejak negara ini berdiri.

Peraturan perundang-undangan mengenai agraria di Indonesia telah di atur berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok agrarian yang dikenal dengan sebutan UU Pokok Agraria disingkat UUPA. Hal ini mengacu pada Undang-undang Dasar 1945 khususnya pasal 33 yang berbunyi bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Kemudian di tahun yang sama pemerintah membetuk suatu Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden yaitu Departemen Agraria dari tahun 1960-1966, Pada tahun 1968 secara kelembagaan mengalami perubahan.pada saat itu dimasukan dalam bagian departemen dalam negeri dengan nama direktorat jenderal agraria. selama periode 1968-1990 tetap bertahan tanpa ada perubahan secara kelembagaan begitupula dengan peraturan yang diterbitkan lihat Keppres No 26/1988 BPN.

Pada tahu 1990-2014 Pada periode ini kembali mengalami perubahan menjadi menteri Negara agraria/badan pertanahan nasional, pada tahun 2001 atau tiga tahun pasca Reformasi, Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) mengeluarkan Ketetapan melalui TAP MPR Nomor IX/2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam (PA dan PSDA). Ketetapan ini merupakan hasil dari tuntutan rakyat dan kaum tani untuk mengembalikan prinsip kebijakan pengelolaan kekayaan agraria nasional kepada Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun

1960 (UUPA 1960) yang dipetimatikan selama rezim orde baru berkuasa. Hal ini juga yang mengakibatkan banyaknya UU dan peraturan yang berkaitan dengan pengelolaan kekayaan agraria nasional bertentangan dengan UUPA 1960 yang mempunyai nafas kerakyatan dan keadilan sosial sebagai payung hukum pengelolaan kekayaan agraria nasional.

Salah satu mandat ketetapan tersebut ialah, "Menugaskan kepada DPR RI bersama Presiden Republik Indonesia untuk segera mengatur lebih lanjut tentang pelaksanaan pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam dengan menjadikan ketetapan ini sebagai landasan dalam setiap pembuatan kebijakan, dan semua Undang-Undang dan peraturan pelaksanaannya yang tidak sejalan dengan ketetapan ini harus segera dicabut, diubah dan atau/diganti (Pasal 7 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001). Meskipun begitu, TAP MPR ini masih terdapat kelemahan, salah satunya makna Pembaruan Agraria disempitkan menjadi pengelolaan pertanahan.

Pada tahun 2003, pemerintahan Megawati Soekarnoputri mengeluarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan, hal ini bertujuan untuk mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Badan Pertanahan Nasional melakukan langkah-langkah percepatan: 1) penyusunan Rancangan Undang-undang Penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan; dan 2) pembangunan sistim informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi: a) penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/ pemerintah/pemerintah daerah di seluruh Indonesia; b) penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan pemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-government, e-commerce dan e-payment; c) pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra

satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah; d) pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistim informasi geografi, dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi, dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional (Pasal 1 Keppres 34/2003)

Penyelenggaraan Pemerintahan dibagi berdasarkan kriteria eksternalisasi, akuntabilitas, dan efisiensi dengan memperhatikan keserasian hubungan antara susunan Pemerintahan. Pelaksanaan hubungan kewenangan antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah Pruvinsi, Kabupaten dan Kota atau antar Pemerintahan Daerah yang saling terkait, tergantung, dan sinergis sebagai satu sistem Pemerintahan. Urusan Pemerintahan yang diserahkan kepada daerah disertai dengan sumber pendanaan, pengalihan sarana dan prasarana, serta kepegawaian sesuai dengan urusan yang di desentralisasikan.

Urusan Pemerintah yang menjadi kewenangaq Pemerintah Daerah dibedakan atas urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintahan Daerah provinsi merupakan urusan dalam skala provinsi. Urusan Pemerintahan provinsi yang bersifat pilihan meliputi urusan Pemerintahan yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi unggulan daerah yang bersangkutan. Urusan wajib yang menjadi kewenangm daerah kabupatenkota merupaka urusan dalam skala kabupatenlkota. Urusan Pemerintahan kabupatenkota yang bersifat pilihan meliputi urusan Pemerintah yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkm kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi daerah yang bersangkutan. Urusan Pemerintahan tersebut antara lain, pertambangan, perikanan, pertanian, perkebunan, kehutanan, pariwisata (Lihat Pasal 12 UU 23 Tahun 2014)

Namun dengan berjalannya waktu masa reformasi 1998 perkembangan system ketatanegaraan pun berubah, ini dikarenakan adanya perubahan pola kewenangan pemerintah daerah yang dikuatkan dalam Pasal 18 ayat (5) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa pemerintahan daerah menjalankan otonomi

seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat.

Mengenai Undang-undang Pemerindahan Daerah itu dimulai dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1948, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1957, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1965, UndangUndang Nomor 5 Tahun 1974, yang sifatnya sentralistik, kemudian masa reformasi muncul Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 dan terakhir Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2015 yang sifatnya otonomi.

Berdasarkan Undang-undang 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan daerah disebutkan bahwa urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah dalam pembagian urusan pemerintahan bidang pertanahan yaitu: 1) Izin Lokasi; 2) Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum; 3) Sengketa Tanah Garapan; 4) Ganti Kerugian dan Santunan Tanah Untuk Pembangunan; 5) Subyek dan Obyek Redistribusi Tanah, serta Ganti Kerugian Tanah Kelebihan Maksimum dan Tanah Absentee; 6) Tanah Ulayat; 7) Tanah Kosong; 8) Izin Membuka Tanah; dan 9) Penggunaan Tanah. (lihat: Matriks Pembagian Urusan Pemerintahan Konkuren Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota pada lampiran J. Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pertanahan).

Namun di lain aturan pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentanag Bapan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral (Pasal 2 Perpres 10/2006), yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat antara lain yaitu: 1) Pengaturan, Penguasaan, dan Pemilikan Tanah; 2) Penatagunaan tanah; 3) Pengurusan Hak atas Tanah; 4) Pengukuran dan Pendaftaran Tanah; 5) Penelitian dan Pengembangan Pertanahan; 6) Pengembangan dan Pembinaan SDM Pertanahan; 7) Pengaturan Pertanahan di Wilayah Pesisir, Laut dan Pulau Kecil; 8) Pengelolaan Pertanahan di Wilayah Perbatasan dan Pulau-pulau Terpencil; 9) Pengelolaan Ruang atas dan bawah tanah serta reklamasi; 10) Pengendalian dan monitoring pasca penerbitan sertifikat; 11) Pengendalian nilai tanah dan Penilaian Sumber

Daya; 12) Pembangunan sistem informasi pertanahan (lebih detail baca pasal 3 Perpres 10/2006).

Berkaitan dengan kewenangan perintahan pada tahun 2007 pemerintah mengeluarkan suatu kebijakan atau aturan berupa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota. Dan pada tahun 2012 Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Yang bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

C. Penyelesaian Konflik Agraria

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 telah mengatur bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat" (BARAKAT)". Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut terdapat unsur penting dalam pengusahaan bumi, air, dan kekayaan alam Indonesia, antara lain adanya unsur: "dikuasai negara" dan "sebesar-besar kemakmuran rakyat". Dua unsur besar tersebut menjadi jiwa dari setiap pengusahaan bumi, air, dan kekayaan alam (selanjutnya disebut "sumber daya alam").

Pengelolaan sumber daya alam rentan menimbulkan konlik. Perebutan sumber daya alam menjadi pertarungan di antara berbagai pihak yang memiliki kepentingan. Hal ini terjadi karena lingkungan memiliki ciri-ciri yang berpotensi memicu konlik (Hadi Sudharto; 2006). Pertama, lingkungan memiliki fungsi intangibility, yaitu lingkungan tidak mudah dikuantiikasi dalam bentuk moneter. Kedua, lingkungan merupakan barang publik (*common property*). Ketiga, eksternalitas negatif, yaitu bahwa dampak kerusakan lingkungan akan menimpa orang lain dan bukan pemrakarsa kegiatan yang menimbulkan dampak tersebut. Keempat, dampak kerusakan lingkungan terjadi dalam jangka panjang.

Pengelolaan sumber daya alam rentan menimbulkan konlik. Teori konflik menekankan bahwa masyarakat terdiri atas kelompok-kelompok yang terlibat dalam persaingan sengit mengenai sumber daya yang langka. Aliansi atau kerja sama di antara kelompok masyarakat dapat berlangsung di permukaan, tetapi di bawah permukaan tersebut terjadi pertarungan memperebutkan kekuasaan (Henslin; 2007).

Dianto Bachriadi dan Gunawan Wiradi (2011) mencatat ketimpangan tergambar dalam peruntukan yang beragam sebagai berikut: Pertama, Tanah kehutanan yang dikontrol oleh negara memiliki luas 147 hektar (74% total daratan Indonesia) pada tahun 1991 diberikan ijin konsesinya kepada 567 unit perusahaan (60,2 juta ha); pada 1999 kepada 420 unit (51,6 juta ha); pada 2005 kepada 258 unit (28 juta ha). Kedua, Tanah untuk proyek pertambangan skala besar pada tahun 2009 luasnya hingga 264,7 juta hektar bagi 555 perusahaan pertambangan. Angka ini 1,5 kali lipat dari total daratan Indonesia karena terjadi tumpang tindih dari sebagian konsesi yang dibuka. Pemberian ijin konsesi oleh pemerintah daerah sarat manipulasi dan lahan subur bagi korupsi.[33] Pada 2004 lalu, bertambah 13 perusahaan yang beroperasi di wilayah hutan lindung seluas lebih dari 1,1 juta hektar.

Ketiga, tanah untuk pembangunan perkebunan skala besar pada tahun 1998 seluas 2,97 juta ha diperuntukkan bagi 1.338 perkebunan perusahaan swasta dan negara dengan 252 perkebunan yang ditelantarkan; pada tahun 2000 bertambah 3,52 juta ha; 770 ribu ha pada tahun 2005; dan sejak 2000 hingga 2012 tanah Indonesia yang ditanami sawit mencapai 10 juta ha. Tahun 2015 dialokasikan 20 juta ha lahan untuk

[33] Kaitan antara pemilu kepala daerah dengan obral izin lokasi terhadap perusahaan perkebunan dan penambangan atau pembukaan hutan, menjadi kajian serius tim Robin Burgess dari London School of Economics, "The Political Economy of Deforestation in the Tropics", tahun 2011. Ia mencatat angka deforestasi sebelum pilkada naik 42%, pada saat pilkada 36%, dan melonjak 57% setahun setelahnya. Laporannya bisa diunduh di http:// economics.mit.edu/files/7860. Sedangkan kasus terbaru mengenai penyuapan perkebunan yang menjadi sorotan media akhir-akhir ini adalah kasus yang melibatkan bupati Buol, Amran Batalipu dan pengusaha terkenal Hartati Murdaya (PT Hardaya Inti Plantation (Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional; 2012)

perkebunan sawit yang tersebar di Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Papua. Hingga 2011 sekitar 10 juta orang secara radikal telah ditransformasikan oleh kedatangan jenis tanaman raksasa ini, dan jutaan orang lagi yang akan mendapat pengalaman serupa beberapa tahun nanti.[34] Keempat, tanah untuk pembangunan kota baru dan pariwisata yang pada tahun 1993 seluas 1,3 juta ha lahan diberikan ijin kepada 418 pengembang; 74.735 ha pada 1998; yang umumnya untuk perumahan, country club, dan lapangan golf. Pada tahun 2000-2007 dibangun 223 unit lapangan golf. Kelima, tanah untuk industri berskala besar. Pada tahun 1998 dibuka ijin kepada 46 perusahaan pengembang industri guna menguasai 17.470 ha tanah, sejumlah besar ditelantarkan. Kelima, tanah untuk pertanian. Hingga tahun 2003 sejumlah 37,7 juta petani menguasai 21,5 juta ha dalam berbagai variasi luasan penguasaannya. Rata-rata mereka menguasai 0,89 ha atau mendekati sebutan petani gurem. Rataan ini sangat jauh ketimpangannya bila dibandingkan dengan penggunaan-peruntukan lain di atas.

Konflik agraria merupakan salah satu permasalahan yang banyak terjadi di Indonesia. Konflik agraria menimbulkan efek yang besar bagi masyarakat baik dalam hal ekonomi, sosial, politik dan budaya. Kurangnya penanganan masalah konflik agraria di Indonesia membuat kasus konflik agraria semakin banyak.

Dalam rangka mewujudkan penataan kembali penguasaan dan pemilikan tanah, hal itu mempunyai makna bahwa konflik penguasaan SDA dapat diselesaikan. Hal itu dapat dilakukan melalui penataan aset dan penataan akses serta memberikan kepastian hukum terhadap penguasan tanah. Penyelesaian konflik agraria merupakan salah satu tujuan reforma agraria. Dengan melihat secara sinkronisasi dan konsistensi berbagai aturan hukum di bidang pertanahan dalam kaitannya dengan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 mengenai SDA, khususnya di bidang pertanahan, dengan tidak melepaskan kaitannya dengan UUPA

---

[34] Tania Li dan Pujo Semedi, "Producing Wealth and Poverty in Indonesia's New Rural Economies: Sungei Dekan/Kuala Buayan, Kecamatan Meliau, Kalimantan Barat Preliminary Overview of Research Area, June 2010". Presentasi di FIB UGM, 2012

Nomor 5 Tahun 1960 sebagai payung hukum dari semua aturan hukum agraria.

Konflik agraria dalam skala luas terjadi ketika suatu wilayah dimasukkan ke dalam areal konsesi, baik dengan alasan hak maupun izin konsesi. Pemberian hak dan izin secara tidak selektif juga memberi peluang lebar bagi penelantaran tanah yang turut melahirkan sengketa dan konflik lanjutan. Konflik melibatkan berbagai aktor dan kepentingan, baik individu, masyarakat, perusahaan, maupun instansi pemerintah. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa dan konlik agraria sering kali tidak memadai jika hanya diselesaikan melalui proses peradilan dan dengan pendekatan sektoral (Devy Dhian Cahyati; 2014).

Konflik agraria terus mengalami eskalasi. Konflik ini lekat pula dengan pelanggaran hak asasi manusia. Proses litigasi di pengadilan umum sudah tidak memadai untuk menangani konflik agraria yang bersifat struktural, yakni konflik yang melibatkan komunitas dengan badan usaha atau badan pemerintah yang diakibatkan karena ketimpangan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah sudah sangat parah. Disamping itu, pengadilan adat yang selama ini menjadi mekanisme lain dalam penyelesaian konflik antar masyarakat adat belum mendapat pengakuan secara hukum (Policy Brief Epistema Institute vol 3/2016.)

Ketika konlik pemanfaatan sumber daya alam terjadi dan bereskalasi akibat aktor dan faktor, maka penyelesaiannya memerlukan cara-cara baru; tidak semata-mata penyelesaian hukum ataupun penyelesaian yang sifatnya ad hoc. Tantangan terbesarnya adalah menciptakan penyelesaian konlik yang mampu memulihkan hak masyarakat dan restorasi lingkungan, memperbaiki kebijakan, meninjau ulang izin, hak atas tanah dan berbagai bentuk penguasaan tanah oleh instansi pemerintah dan militer, dan memastikan tata kelola yang baik dijalankan (Devi Dhian Cahyati; 2014).

Akar permasalahan yang menimbulkan sengketa disebabkan karena adanya persaingan yang tidak seimbang antar kelompok kepentingan untuk memperoleh akses dan memanfaatkan sumber daya alam yang bersifat langka.

Menurut Moore dalam Maria Sumardjono (2012) sengketa pertanahan berasal dari konflik yang meliputi hal-hal sebagai berikut.

1. Konflik kepentingan, yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh: hak atas sumberdaya agraria termasuk tanah), kepentingan prosedural maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural, yang disebabkan antara lain karena: pola perilaku atau interaksi yang destruktif; kontrol pemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang; kekuasaan dan kewenangan yang tidak seimbang; serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai, disebabkan karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku; perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan, yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah; pengulangan perilaku yang negatif.
5. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap; informasi yang keliru; pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan; interpretasi data yang berbeda; dan perbedaan prosedur penilaian.

Dalam hal ini juga Maria Sumardjono (2012) menyatakan ada beberapa Tipologi sengketa/konflik pertanahan diantaranya yaitu:

a. Sengketa di atas tanah perkebunan. Para pihak adalah masyarakat (termasuk masyarakat adat) vs. Badan Hukum (PTPN/perkebunan swasta) dengan tuntutan pembatalan HGU, pengembalian tanah dan ganti kerugian.
b. Sengketa di atas tanah yang termasuk kawasan hutan. Para pihak adalah masyarakat (termasuk masyarakat adat) versis Instansi Kehutanan dengan tuntutan permohonan hak atas tanah yang masih terdaftar sebagai kawasan hutan atau tuntutan pengembalian tanah masyarakat adat.
c. Sengketa di atas tanah yang telah dibebaskan oleh pengembang untuk perumahan/perkantoran/kawasan industri, dan lain-lain. Para pihak adalah masyarakat versus

pengembang dengan tuntutan pembatalan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama pengembang.

d. Sengketa di atas tanah obyek *landreform*. Para pihak adalah penggarap bukan penerima redistribusi vs. penerima redistribusi obyek landreform atau penggarap bukan penerima redistribusi vs. badan hukum.
e. Berbagai sengketa di atas tanah bekas tanah partikelir ex UU No. 1 Tahun 1958. Para pihak adalah ahli waris bekas pemilik tanah partikelir vs. pengembang atau ahli waris bekas pemilik tanah partikelir vs. masyarakat dengan tuntutan pembatalan HGB pengembang atau pengembalian tanah.
f. Sengketa di atas tanah bekas hak barat. Para pihak adalah masyarakat vs. masyarakat dengan tuntutan pembatalan hak asal konversi hak barat.
g. Sengketa di atas tanah yang dikuasai oleh ABRI (TNI-AD, TNI-AL, TNI-AU). Para pihak adalah masyarakat vs. pihak TNI dengan tuntutan pengembalian tanah dan pemberian hak kepada masyarakat, bila TNI memerlukannya agar memberikan ganti kerugian kepada masyarakat.
h. Sengketa antara masyarakat dengan PT. KAI, PT. Pelindo, dan lain-lain, dengan tuntutan pemberian hak atas tanah kepada masyarakat.
i. Sengketa-sengketa lain terkait dengan pendaftaran tanah yang berasal dari tumpang tindih girik dan eigendom, tumpang tindih girik, dan konflik yang berasal dari pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Sedangkan pada Konsorsium Pembaruan Agraria (Dianto Bachriadi;1998) mengelompokkan sengketa agraria sebagai berikut:

a. Sengketa agraria karena penetapan fungsi tanah dan kandungan hasil bumi serta beragam tanaman dan hasil di atasnya sebagai sumber-sumber yang akan dieksploitasi secara *massif*.
b. Sengketa agraria akibat program swasembada beras yang pada praktiknya mengakibatkan penguasaan tanah terkonsentrasi di satu tangan dan membengkaknya jumlah petani tak bertanah, serta konflik-konflik yang bersumber pada keharusan petani untuk menggunakan bibit-bibit

unggul maupun masukan-masukan non organik seperti pestisida, pupuk urea dan sebagainya.

c. Sengketa agraria di areal perkebunan, baik karena pengalihan dan penerbitan HGU mau pun karena pembangunan Perkebunan-perkebunan Inti Rakyat (PIR) dan program sejenisnya seperti, Tebu Rakyat Intensifikasi (TRI).
d. Sengketa akibat penggusuran-penggusuran di atas lahan yang hendak dimanfaatkan untuk industri pariwisata, real estate, kawasan industri, pergudangan, pembangunan pabrik dan sebagainya.
e. Sengketa agraria akibat penggusuran-penggusuran dan pengambilalihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan sarana-sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun kepentingan keamanan.
f. Sengketa akibat pencabutan hak rakyat atas tanah karena pembangunan taman nasional atau hutan lindung, dan sebagainya yang mengatasnamakan kelestarian lingkungan.
g. Sengketa akibat penutupan akses masyarakat untuk memanfaatkan sumber-sumber agraria non tanah (perairan, udara dan isi perut bumi) dan menggantikannya dengan hak-hak pemanfaatan terbatas untuk sekelompok kecil orang atau perusahaan tertentu meskipun sumber-sumber agraria tersebut berada dalam kawasan yang selama ini menjadi bagian dari kawasan tenurial lokal dari masyarakat setempat atau merupakan kawasan bebas.

Sedangkan Secara garis besar tipologi sengketa tanah menurut Badan Pertanahan Nasional (dalam Maria Sumardjono; 2012) adalah sebagai berikut:

a. Masalah penguasaan dan pemilikan tanah.
b. Masalah penetapan hak dan pendaftaran tanah.
c. Masalah mengenai batas/letak bidang tanah.
d. Masalah tuntutan ganti rugi eks tanah partikelir.
e. Masalah tanah ulayat.
f. Masalah tanah obyek *landreform*.
g. Masalah pembebasan/pengadaan tanah.
h. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan.

Mengingat kompleksitas kasus pertanahan yang bersifat multidimensi dan spesifik, apabila dibentuk pengadilan khusus pertanahan maka pembentukannya dapat mengambil pola

kedua, yaitu dengan melalui Undang-Undang Khusus Tentang Pengadilan Pertanahan. Dengan undang-undang khusus tersebut, maka pengaturannya dapat diatur secara lebih detail dan khusus. Hal ini sejalan dengan TAP MPR IXIMPRI/ 2001 yang telah memberi perintah perlunya penanganan masalah pertanahan dengan menyelesaikan konflik pertanahan yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum.

Sengketa akan melibatkan lebih dari dua orang (kelompok), sehingga dalam sengketa harus ada yang menang dan kalah. Hal itu dianggap lazim karena dikonotasikan sebagai pertandingan, namun dalam "pertandingan" ada pihak yang dianggap lemah atau dilemahkan. Keinginan mereka yang bersengketa adalah mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya dengan cara yang cepat dan murah, namun dalam kenyataan melalui lembaga litigasi (peradilan), sengketa seringkali diselesaikan dalam waktu yang sangat lama dan memakan biaya yang besar, dengan demikian keinginan mereka yang bersengketa untuk secepatnya menyelesaikan persolan dengan biaya yang murah menjadi tidak tercapai.

Sementara itu kritik yang muncul terhadap lembaga peradilan sebagaimana dikemukakan Arie S. Hutagalung (2000) adalah: *pertama*, penyelesaian sengketa lambat. *Kedua*, biaya perkara yang mahal. *Ketiga*, peradilan tidak tanggap. *Keempat*, putusan peradilan tidak memecahkan masalah. Kelima, kemampuan para hakim bersifat generalis. Dalam perkembangannya lembaga pengadilan dianggap sebuah lembaga yang tidak independen karena setiap kasus yang muncul kebanyakan dimenangkan oleh mereka yang memiliki modal besar, sehingga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga ini menjadi merosot, paling tidak pada sepuluh tahun terakhir dengan bergulirnya arus reformasi di Indonesia (Sholih Mu'adi; 2008).

Dalam upaya menyelesaikan sengketa yang timbul dalam masyarakat manusia sebagai subyek hukum telah mempunyai mekanisme untuk menanganinya sendiri, baik dalam bentuk formal maupun informal yang dalam perkembangannya menjadi proses ajudikasi yang formal dilakukan melalui proses litigasi dan arbitrase.

Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang telah dilakukan selama ini adalah (1) pengajuan sengketa berasal dari masyarakat; (2) pengkajian yuridis dan fisik para pihak; dan (3) penanganan. Untuk penanganan di BPN, dikenal istilah gelar internal, baik internal pusat maupun daerah serta gelar eksternal dengan mengundang berbagai pihak yang beperkara. Apabila mekanisme ini sudah selesai, akan keluar dua keputusan, yaitu selesai di luar pengadilan (musyawarah) atau selesai melalui pengadilan. (Kementrian PPN/Bappenas; 2013).

Sebenarnya upaya dalam penyelesaian sengketa tanah itu tidak lah sulit apabila para pihak mengutamakan atau menginginkan keadilan yang bermartabat yaitu keadilan yang memanusiakan manusia (Teguh Prasetyo; 2015). Di karenakan teori keadilan bermartabat ini berpegang pada suatu system. Dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia bila mengacu kepada teori keadilan bermartabat yang dikemukakan oleh Tegu Prosetyo ini, harus mengacu pada ketentuan normative.

Jadi upaya dalam penyelesaian sengketa pertanahan menurut Amir Mahmud (2021) yang *pertama* yaitu harus kembali kepada konstitusi yang telah diamanah dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" jadi di dalam pasal ini ada hak Bangsa yaitu "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya", ada Hak Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yaitu "dikuasai oleh Negara" da nada Hak menguasai dari Negara yaitu "dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

*Kedua***,** adanya keterbukaan informasi dan partisipasi masyarakat yaitu a) Keterbukaan informasi dan partisipasi dalam rencana tata ruang yang berkualitas (RTRW Kab/Kota dan Provinsi dan Rencana Zonasi Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K P); b) Keterbukaan informasi dan partisipasi dalam perencanaan pembangunan/ perluasan proyek strategis nasional dan c) Satu data dan satu peta, yang dapat diakses.

Dan *ketiga* yaitu: Reforma agraria, Pengakuan masyarakat adat dan perhutanan sosial yang mengacu kepada aturan perundang-undangan yaitu:

1. Perpres 88 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Penguasaan Tanah dalam Kawasan Hutan; Permen LHK No 17 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pelepasan Kawasan Hutan dan Perubaan Batas Kawasan Hutan untuk Sumber Tanah Objek Reformasi Agraria.
2. Perpres 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria
3. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor: P.83/MENLHK/SETJEN/KUM.1/10/2016 tentang Perhutanan Sosial, dan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor: P.39/MENLHK/SETJEN/KUM.1/6/2017 tentang Perhutanan Sosial di Wilayhan Kerja Perhutani.
4. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor: P.17/MENLHK/SETJEN/KUM.1/8/2020 tentang Hutan Adat dan Hutan Hak; Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN 18/2019 Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat; Menteri Kelautan Dan Perikanan Nomor 8/Permen-Kp/2018 Tentang Tata Cara Penetapan Wilayah Kelola Masyarakat Hukum Adat Dalam Pemanfaatan Ruang Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil; dan Permen ATR/BPN No 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wiliayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Dengan dilandasi oleh aturan perundang-undangan yang ideal, maka penyelesaian sengketa pertanahan akan memberikan keadilan yang bermartabat bagi para pihak semestinya. Namun sebaliknya Proses litigasi secara ideal menjadi tidak banyak berarti dalam menuntaskan sengketa perkebunan yang acapkali mengedepankan dan menonjolkan penyelesaian yang menggunakan cara kompromistis.

DAFTAR PUSTAKA

Alao, Abiodun. 2007. Natural Resources and Conlict in Africa: The Tragedy of Endowment. New York: University of Rochester Press

Aartje Tehupeiory; 2012, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Penerbit Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group) Depok

Ali Achmad Chomzah; 2002, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Penerbit Prestasi Pustakaraya, Jakarta

Arie S. Hutagalung (2000) Perspektif Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan (makalah disampaikan dalam seminar di Komisi Konstitusi, tanpa penerbit), April

……,(2005) Tebaran pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.

Arie S. Hutagalung dan Markus Gunawan (2008) Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Achmad Sodiki, 2000, Makalah, Pidato Pengukuhan Guru Besar Agraria di Unibraw Malang pada tanggal 17 Juni 2000

Achmad Sodiki, Yanis Maladi (2009)., Politik Hukum Agraria, Mahkota Kata, Yogyakarta

A.P. Parlindungan. 1991. Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung

Andi Hamzah, 1986. Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta

Boedi Harsono. (2005), Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, Cet. Ke-10.

……(1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasannya*, Djambatan, Jakarta, Jilid 1

Bachriadi, Dianto. (1998), Sengketa Agraria dan Perlunya Menegakkan Lembaga Peradilan Agraria yang Independen, dalam Konsorsium Pembaruan Agraria, 1998, Usulan

Revisi Undang-Undang Pokok Agraria, Konsorsium Reformasi Hukum Nasional dan KPA, Jakarta

BPHN, 1976, Seminar Hukum Adat dan Pembinaan Hukum Nasional , Binacipta, Jakarta

Bagir Manan, 1995, Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara, Bandung: Mandar Maju

Badan Pertanahan Nasional dalam Maria Sumardjono, "Pembaruan Agraria dan Sengketa Pertanahan", presentasi RDPU Komisi II DPR RI, Jakarta 9 Februari 2012

Bachsan Mustafa, 1988, Hukum Agraria dalam Prespektif, Remadja Karya, Bandung

Departemen Pendidikan Nasional. (2014). Kamus besar bahasa Indonesia pusat bahasa. Edisi Keempat. Jakarta: Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama

Devy Dhian Cahyati. 2014. Konlik Agraria di Urutsewu: Pendekatan Ekologi Politik. Penerbit SPTPN Press. Yogyakarta

Djuhaendah Hasan (1996) *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda-benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya, Bandung.

Dianto Bachriadi Gunawan Wiradi. 2011. *Enam Dekade Ketimpangan: Masalah Penguasaan Tanah di Indonesia*, Agrarian Resource Centre (ARC), Bina Desa, Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA)

Eddy Ruchiyat, 2006. Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, Penerbit PT. Alumni, Bandung

Fuady, Munir, 2009, Sejarah Hukum, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Effendi Perangin, 1989. Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta.

Gunawan Wiradi. 2009. Reforma Agraria Perjalanan Yang Belum Berakhir, Insist Press, KPA dan Pustaka Pelajar, Jawa Barat

Henry Campbell Black. 1991. Black Law Dictionary, West Publishing Co., USA

Hambali Thalib. 2011. Sanksi Pemidanaan dalam konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana, Kencana Prenada Media Group, Jakarta

Hadi, Sudharto P. 2006. Resolusi Konlik Lingkungan. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro

Henslin, James M. 2007. Sosiologi: Dengan Pendekatan Membumi (Jilid I). Jakarta: Penerbit Erlangga

I Wayan Suandra. 1991. Hukum Pertanahan Indonesia, Penerbit Rinaka Cipta, Jakarta

Friedman, Lawrence M., (2017) Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial, Bandung: Nusa Media,

John W. Bruce (2006) Land Law Reform Achieving Development Policy Objectives, Washington DC 20433

Li, Tania. 2012. What is Land? Anthropological Perspectives on the Global Land Rush. Paper dalam Konferensi Internasional Global Land Grabbing II, 17-19 Oktober, 2012. LDPI & Departement of Development Sociology, Cornell University, Ithaca, NY.

Mas'oed, Mochtar (1989) Ekonomi dan Struktur Politik Orde Baru, 1966-1971, Jakarta: LP3ES.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008. Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung

Mahfud MD. *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*. Jakarta , LP3ES, 2011.

Muhammad Bakri. 2011. Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria), Penerbit Universitas Brawijaya Press, Malang

Munir Fuady. 2009. Sejarah Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta

Maria S.W. Sumardjono, 2012, "Pembaruan Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan", makalah pada RDPU Komisi II DPR-RI, Jakarta, 9 Februari 2012.

……,2010, Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadja Mada, yogyakarta

……,(1992) Relevansi UUPA Setelah 32 Tahun, Harian Jawa Pos, 24 September 1992

Noer Fauzi. 1999. Petani dan Penguasa Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia, INSIST, KPA Bekerjasama dengan Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Pelaksanaan Reforma Agraria (2017) Arahan Kantor Staf Presiden: Prioritas Nasional Reforma Agraria dalam Rencana Kerja Pemerintah Tahun 2017

Policy Brief Epistema Institute vol 3/2016.

Rachmadi Usman. (2003). Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan. Citra Aditya Bhakti. Bandung

Rusmadi Murad. (1991). Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Mandar Madju. Bandung

Robert Jones Shafer (1974). A Guide to Historical Method. Illionis: The Dorsey Press

R. Soeroso. 2004. Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta

Sartono Kartodirdjo dan Djoko Suryo. 1991. Sejarah Perkebunan di Indonesia; Kajian Sosial Ekonomi (Yogyakarta: Aditya Media

Supriadi. (2007), *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sholih Mu'adi (2008), Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional), Departemen Pendidikan Nasional Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang

Schuyt, C.J.M., (1983) Rech En Conflict dalam Recht En Samenleving, Scalpino, Robert A., "Ideology and Modernization" dalam. Apter, ed., Ideology -and Discontent. N.Y.: The Free Press, 1964

Simposium sejarah hukum (1-3 April 1975) Simposium sejarah hukum /oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional. Bina Cipta. Jakarta

Subekti dan R. Tjitrosoedibio. 1983, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Paradnya Paramita, Jakarta

.....,. 1986. Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta

Sudikno Mertokusumo. 1988. Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta

Sudargo Gautama, (1973), Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Tjetakan Ke-4, Penerbit Alumni, Bandung.

Sutandyo Wngkosoebroto, 2002. Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya, Huma, Jakarta.

Sunarmi.2016. Sejarah Hukum, Penerbit Kencana, Jakarta

Tim Peneliti STPN (2012) Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Kebijakan, Konflik, dan Perjuangan Agraria Indonesia Awal Abad 21 (Hasil Penelitian Sistematis STPN, 2012), Yogyakarta

Tri Chandra Aprianto . 2016) Perjuangan Landreform Masyarakat Perkebunan Partisipasi Politik, Klaim, dan Konflik Agraria di Jember, Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh: STPN Press,

Teguh Prasetyo. 2015. Keadilan Bermartabat Prespektif Teori Hukum, Nusa Media, Bandung

Urip Santoso, 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, Edisi Pertama Cet. Ke-2.

.....,2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Edisi Cetakan Ke-4, Jakarta.

----------. 2017, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Prenada Media, Jakarta

Waskito, dkk; 2019. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Penerbit Kencana, Jakarta

Kementrian PPN/Bappenas; 2013. White Paper Kebijakan Pengelolaan Pertanahan Indonesia

Peraturan Perundang-Undangan

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria Dan Pengelolaan Sumberdaya Alam

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADS)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang UU Nomor 3 Tahun 2020 tanggal 10 Juni 2020 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

LAMPIRAN 1

UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960

TENTANG

PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang: a. bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk per-ekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;

b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;

c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang di dasarkan atas hukum barat;

d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;

Berpendapat : a. bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;

b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;

c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar;

d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong;

e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk undang-undang yang akan merupakan dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional tersebut di atas;

Memperhatikan : Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. 1/ Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

Mengingat : a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;

b. Pasal 33 Undang-Undang Dasar;

c. Penetapan Presiden No. 1 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No.10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar daripada haluan Negara, dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;

d. Pasal 5 jo. 20 Undang-Undang Dasar;

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong.

Memutuskan:

Dengan mencabut :

1. "*Agrarische Wet*" (*Staatsblad* 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2. a. "*Domeinverklaring*" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit" (Staatsblad 1870 No. 118);
   b. "*Algemene Domeinverklaring*" tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;
   c. "*Domeinverklaring* untuk Sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
   d. "*Domeinverklaring* untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
   e. "*Domeinverklaring* untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Menetapkan: **UNDANG-UNDANG tentang PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**.

PERTAMA

Bab I

DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-KETENTUAN POKOK

Pasal 1

(1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

(2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

(3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

(4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

(5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.

(6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini .

Pasal 2

(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 4

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

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang

bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar 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.

(3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 5

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya,segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.

(2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat

manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

(2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.

(3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11

(1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

(2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

Pasal 12

(1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.

(2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

Pasal 13

(1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan

martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

(2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.

(3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.

(4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

Pasal 14

(1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

   a. untuk keperluan Negara;

   b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;

   c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupann masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;

   d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;

   e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

(2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

(3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari

Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/ Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

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.

Bab II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH

Bagian I

Ketentuan-ketentuan umum

Pasal 16

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

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

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah :

a. hak guna-air,
b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,

c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17

(1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

(2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.

(3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

(4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Bagian II

Pendaftaran Tanah

Pasal 19

(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 tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bagian III

Hak Milik

Pasal 20

(1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21

(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

(2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat

mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22

(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 23

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26

(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum,

kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27

Hak milik hapus bila :

a. tanahnya jatuh kepada Negara :

1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

b. tanahnya musnah.

Bagian IV

Hak guna-usaha

Pasal 28

(1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

(2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

(3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29

(1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.

(2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

(3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Pasal 30

(1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :

a. warganegara Indonesia;

b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

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

Pasal 31

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32

(1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 34

Hak guna usaha hapus karena :

a. jangka waktunya berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
d. dicabut untuk kepentingan umum;
e. diterlantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Bagian V

Hak guna bangunan

Pasal 35

(1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

(3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36

(1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :

a. warganegara Indonesia;
b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga

terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37

Hak guna bangunan terjadi:

a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;

b. mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38

(1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40

Hak guna bangunan hapus karena :

a. jangka waktunya berakhir;

b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

d. dicabut untuk kepentingan umum;

e. diterlantarkan;

f. tanahnya musnah;

g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Bagian VI

Hak pakai

Pasal 41

(1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

(2) Hak pakai dapat diberikan :

a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;

b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

(3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

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.

Pasal 43

(1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin penjabat yang berwenang.

(2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Bagian VII

Hak sewa untuk bangunan

Pasal 44

(1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

(2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;

b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

(3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

a. warganegara 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.

Bagian VIII

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Pasal 46

(1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Bagian IX

Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Pasal 47

(1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.

(2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian X

Hak guna ruang angkasa

Pasal 48

(1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.

(2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XI

Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial

Pasal 49

(1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup

untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.

(2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.

(3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XII

Ketentuan-ketentuan lain

Pasal 50

(1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.

(2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 51

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

Bab III

KETENTUAN PIDANA

Pasal 52

(1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-

(2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.

(3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

Bab IV

KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 53

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

(2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 54

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat (1).

Pasal 55

(1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

(2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Pasal 56

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang

dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 57

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Pasal 58

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran sesuai dengan itu.

KEDUA

KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI

Pasal I

(1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

(2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.

(3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini

menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.

(4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

(5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

(6) Hak-hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

Pasal II

(1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam pasal 21.

(2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna

bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal III

(1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

(2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV

(1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna usaha.

(2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

(3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

Pasal V

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Pasal VI

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik,, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal VII

(1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1).

(2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.

(3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

Pasal VIII

(1) Terhadap hak guna bangunan tersebut pada pasal I ayat (3) dan (4), pasal II ayat (2) dan pasal V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

(2) Terhadap hak guna usaha tersebut pada pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) dan pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal IX

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

KETIGA

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT

A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di : Jakarta

pada tanggal : 24 September 1960

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

(SOEKARNO)

Diundangkan

pada tanggal 24 September 1960

SEKRETARIS NEGARA,

ttd.

(Tamzil)

LEMBARAN NEGARA 1960 – 104

LAMPIRAN 2

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 24 TAHUN 1997

TENTANG

PENDAFTARAN TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang ber-kelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;

b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Peme-rintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;

c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu di-lakukan penyempurnaan;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945;

2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 jo. Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;

3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tam-bahan Lembaran Negara Nomor 3318);

5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data
9. fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
10. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
11. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
12. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
13. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

14. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan per-hitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik control atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

15. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.

16. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pem-bukuan tanah.

17. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran.

18. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

19. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan menge-nai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

20. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaf-taran tanah yang sudah ada haknya.

21. Sertipikat 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.

22. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan.

23. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.

24. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang

melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

25. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

BAB II

AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan:

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 ber-sangkutan,

b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengada-kan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan

hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

BAB III

POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN

PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 7

(1) PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

(2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

(3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 8

(1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematik, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

(2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;

b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :

1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;

2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;

3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang di-tunjuknya;

(3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.

(4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas adminis-trasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

(5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Bagian Kedua

Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :

a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;

b. tanah hak pengelolaan;

c. tanah wakaf;

d. hak milik atas satuan rumah susun;

e. hak tanggungan;

f. tanah Negara.

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Bagian Ketiga

Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

(1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.

(2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/ Kotamadya.

Bagian Keempat

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

b. pembuktian hak dan pembukuannya;

c. penerbitan sertipikat;

d. penyajian data fisik dan data yuridis;

e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemelihaan data pendaftaran tanah meliputi :

a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;

b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya.

BAB IV

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Untuk Pertama Kali

Pasal 13

(1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaf-taran tanah secara sporadik.

(2) Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

(3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya di-laksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

(4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Bagian Kedua

Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik

Paragraf 1

Pengukuran Dan Pemetaan

Pasal 14

(1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.

(2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana di-maksud pada ayat (1) 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;

e. pembuatan surat ukur.

Paragraf 2

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pasal 15

(1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematik sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.

(2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pasal 16

(1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pema-sangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota-madya Daerah Tingkat II.

(2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasar-nya.

(3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan menjadi titik dasar teknik nasional.

(4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan peme-taan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 3

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Pasal 17

(1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipeta-kan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

(2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan-nya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang ber-batasan.

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

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

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan per-setujuan.

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

Pasal 19

(1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk semen-tara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

(2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersang-kutan.

(4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

(5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musya-warah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau di-peroleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaf-taran yang bersangkutan.

Paragraf 4

Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah

Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Pasal 20

(1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

(2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

(3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilaku-kan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan peme-taan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaf-taran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 5

Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 21

(1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pen-daftaran dibukukan dalam daftar tanah.

(3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeli-haraan daftar tanah diatur oleh Menteri.

Paragraf 6

Pembuatan Surat Ukur

Pasal 22

(1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta

dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

(2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.

(3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliha-raan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga

Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

Paragraf 1

Pembuktian Hak Baru

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

   1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang ber-wenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak ter-sebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak penge-lolaan;

   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;

b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;

c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pem-berian hak tanggungan.

Paragraf 2

Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

(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 yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya.

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersang-kutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara ber-turut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad 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.

Pasal 25

(1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan pene-litian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersang-kutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

(2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 26

(1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang ber-sangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaf-taran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.

(3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 27

(1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pen-daftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

(2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian

yang dimaksudkan mengakibatkan per-ubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubah-an tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.

(3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik 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.

Pasal 28

(1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

(2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesai-kan.

(3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :

a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;

b. pengakuan hak atas tanah;

c. pemberian hak atas tanah.

Paragraf 3

Pembukuan Hak

Pasal 29

(1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukan-nya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

(2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupa-kan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta peme-gang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

(3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaku-kan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28.

Pasal 30

(1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan seba-gaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :

a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuan nya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);

b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;

c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketa-kan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan di-lakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik

dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahu-an tersebut;

d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketa-kan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilaku-kan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang diseng-ketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila :

a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau

b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.

(3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c 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 pen-daftaran tanah secara sistematik dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

(4) 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.

(5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :

a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau

b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

Bagian Keempat

Penerbitan Sertipikat

Pasal 31

(1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

(2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di-maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersang-kutan dihapus.

(3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersang-kutan 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 sertipikat, yang diterima-kan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat 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) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32

(1) ***Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan***.

(2) ***Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat*** itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersang-kutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Bagian Kelima

Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Pasal 33

(1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pen-daftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

(2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 34

(1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

(2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

(3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Keenam

Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

Pasal 35

(1) 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 oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

(2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

(3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksana-an tugasnya.

(4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang ber-sangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke siding Pengadilan tersebut

untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.

(5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.

(6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mem-punyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

(7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

BAB V

PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

U m u m

Pasal 36

D. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

E. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Bagian Kedua

Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Paragraf 1

Pemindahan Hak

Pasal 37

(1) 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.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaf-tar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk men-daftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

(2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di-sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada-nya tidak disampaikan:

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor

Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 40

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana di-maksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersang-kutan.

Paragraf 2

Pemindahan Hak Dengan Lelang

Pasal 41

(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

(2) 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 Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

(3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambat-nya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

(4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:

a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:

1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau

2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada-nya tidak disampaikan :

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor

Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksa-nakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;

b. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau

2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertipikat tersebut; atau

3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaf-tar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;

c. bukti identitas pembeli lelang;

c. bukti pelunasan harga pembelian.

Paragraf 3

Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 42

2. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersang-kutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

3. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaf-tar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
4. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaf-taran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang ter-sebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
5. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ter-tentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
6. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pem-bagian waris tersebut.

Paragraf 4

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Pasal 43

(1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang mem-buktikan terjadinya penggabungan atau peleburan per-seroan atau koperasi yang bersangkutan setelah peng-gabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan per-seroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5

Pembebanan Hak

Pasal 44

(1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 6

Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan

Pembebanan Hak

Pasal 45

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :

a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;

b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41,

kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;

d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau

g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan

(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.

(3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepen-tingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Paragraf 7

Lain-lain

Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga

Pendaftaran Perubahan Data

Pendaftaran Tanah Lainnya

Paragraf 1

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Pasal 47

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan

Bidang Tanah

Pasal 48

(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan serti-pikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

(3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tang-gungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, peme-cahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwe-nang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

(4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

(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) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

(3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

(1) 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 ber-sisa jangka waktu yang sama.

(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.

(3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

Paragraf 3

Pembagian Hak Bersama

Pasal 51

(1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing peme-gang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang

membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 4

Hapusnya Hak Atas Tanah

Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

(1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnah-kan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :

a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;

b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;

c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

(2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Paragraf 5

Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 53

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

Pasal 54

(2) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

(3) Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat per-nyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Paragraf 6

Perubahan Data Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan

Pasal 55

(1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibat-kan 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 sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.

(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepen-tingan, 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.

(3) 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 ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Paragraf 7

Perubahan Nama

Pasal 56

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatat-nya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan ber-dasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB VI

PENERTIBAN SERTIPIKAT PENGGANTI

Pasal 57

(2) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak diguna-kan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

(3) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

(4) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagai-mana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris.

(5) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 58

Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pemba-haruan blangko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Pasal 59

(1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersang-kutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.

(2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

(3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut per-timbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.

(4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbit-kan sertipikat pengganti.

(5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.

(6) Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.

(7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

Pasal 60

(5) Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pem-beli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersang-kutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.

(6) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi serti-pikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

BAB VII

BIAYA PENDAFTARAN TANAH

Pasal 61

(1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

(2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.

(3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

(4) Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

BAB VIII

S A N K S I

Pasal 62

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 63

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugas-nya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan

ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentu-an-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaf-taran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64

(1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua per-aturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Per-aturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

(2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171 dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 66

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengun-dangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Diundangkan di Jakarta

Pada tanggal 8 Juli 1997 PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

SOEHARTO

GLOSSARIUM

Absentee: pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah kecamatan tempat tinggal yang punya tanah.

ATR/BPN = Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Beschikking = Keputusan Tata Usaha Negara.

BPN = Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

BPN RI: Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

DI = Daftar Isian.

DI: Daftar Isian.

Eksesting = Keadaan Lokasi.

Eksesting: Keadaan Lokasi.

HGB = Hak Guna Bangunan

HGB: Hak GunaBangunan.

HGU = Hak Guna Usaha

HGU: Hak Guna Usaha.

HM = Hak Milik

HM: Hak Milik.

HP = Hak Pakai

HP: Hak Pakai.

HPL: Hak Pengelolaan.

HT = Hak Tanggungan.

HT: Hak Tanggungan.

Incraht: Putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Initial Registration = Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Initial Registration:

KK: Kartu Keluarga

KTP = Kartu Tanda Penduduk

KK = Kartu Keluarga

Legal Opinion = Opini Hukum

NKRI = Negara Kesatuan Republik Indonesia

Nietig = Perbuatan Hukum.

KTP: Kartu Tanda Penduduk.

Landreform: Perombakan hak atas tanah.

Legal Opinion: Opini Hukum.

MA: Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Nietig: Perbuatan Hukum. Openbaarheid: Terbuka

NKR: Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Openbaarheid = Terbuka Untuk Umum

Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.

Permen ATR/BPN: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Permenadagri: Peraturan Menteri Dalam Negeri.

PMNA = Peraturan Menteri Negara Agraria

PMNA: Peraturan Menteri Negara Agraria.

PN: Pengadilan Negeri.

PP = Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.

PP: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.

PPAT = Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Searching = Pencarian.

SHM = Sertifikat Hak Milik.

Sitematik = Pendaftaran tanah yang dilakukan atas inisatif pemerintah.

SK Hak = Surat Keputusan Pemberian Hak.

Sporadik = Pendaftaran tanah yang dilakukan atas inisaitif perorang.

SU = Surat Ukur.

Perpres: Peraturan Presiden.

UUD = Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

UUPA = Undang-Undang Pokok Agraria .

Van Rechtwege Nietig = Batal Demi Hukum. Vernietigbaar = Produk Hukum.

INDEKS

A

accessie, 28
Agraria, ii, iii, v, vi, vii, 8, 9, 14, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 27, 37, 42, 44, 47, 48, 56, 57, 58, 69, 70, 75, 76, 78, 80, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 97, 98, 99, 100, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 117, 122, 123, 126, 131, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 154, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 208, 210, 211
agrarian, iii, 17, 21, 22, 23, 100, 103, 106, 107, 109, 114, 122, 174
agrarische eigendom, 10, 11
Agrarische Wet, 12, 16, 17, 146

B

Belanda, v, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 35, 38, 39, 117, 118, 119
BPN, 46, 47, 58, 69, 75, 78, 79, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 113, 114, 122, 134, 135, 208, 209, 210

D

disaneer, 14
Domien Verklaring, 13
DPRD, ii

E

erpacht, 12

F

fixtures, 28

H

Hak pakai, 37, 52, 74, 160, 161
HGB, 44, 45, 46, 72, 73, 74, 88, 131, 209
HGU, 45, 46, 72, 73, 116, 130, 132, 209
HM, 45, 72, 209
HP, 45, 46, 88, 209
Hukum, i, ii, iii, v, vi, vii, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 42, 43, 44, 92, 95, 102, 108, 109, 130, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 145, 146, 149, 165, 210, 212

K

KUHPerdata, 12, 13, 14, 31

L

landreform, 21, 98, 101, 114, 124, 131, 132

N

Negara, v, 9, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 46, 49, 52, 56, 58, 59, 61, 69, 70, 72, 73, 74, 77, 78, 79, 80, 88, 92, 95, 98, 104, 121, 122, 134, 138, 140, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 153, 154, 156, 159, 160, 161, 163, 165, 169, 171, 172, 177, 184, 208, 210, 211

P

Privaattevhtelijk, 17
PTSL, 88, 89, 91, 92, 93

R

Retool, 14

T

Tanah, iii, v, vi, 10, 11, 12, 16, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 54, 55, 56, 59, 64, 66, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 107, 108, 109, 123, 125, 126, 127, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 153, 170, 171, 172, 174, 175, 177, 178, 180, 182, 183, 200, 202, 203, 208, 210, 211

U

UUPA, iii, vi, vii, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 48, 49, 53, 54, 56, 58, 59, 62, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 79, 80, 86, 99, 103, 104, 105, 118, 121, 122, 123, 129, 140, 172, 174, 211

W

wakaf, 39, 40, 41, 59, 72, 76, 79, 80, 174, 177, 184, 187