

# **HUKUM PERTANAHAN (HAK – HAK ATAS TANAH) DAN HAK TANGGUNGAN**



**Disampaikan pada Diklat Pejabat Lelang Angkatan 1 Tahun 2015**

**Jakarta, 24 Agustus 2015**

**EFFENDI, SH., MH.**

**Widaiswara Luar Biasa**

**Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan**

**Nasional Republik Indonesia**

**BAGIAN PERTAMA**  
**HUKUM AGRARIA / PERTAHANAHAN**

A. Pengertian

1. Bumi, Selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air
2. Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
3. Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air
4. Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya 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
5. Sebelum UUPA

Hak lama dalam arti hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA yang berlaku hukum agraria yang bersifat “dualisme” hukum agraria:

- a. Hak atas tanah menurut Hukum Barat (yang berpokok pada Naskah II Kitab Undang-undang Hukum Perdata/ BW), seperti:
  - Hak *Eigendom*,
  - Hak *Erfpacht*,
  - Hak *Opstal*,
  - Hak *Vruchtgebruik, Gebruik, Grant Controleur, Bruikleen* dll
- b. Hak atas tanah menurut hukum adat, dibagi dalam 3 jenis yaitu:
  - 1). Tanah adat cipataan pemerintah Hindia Belanda, seperti;
    - Hak *Agrarisch Eigendom*
    - *Landrijen Bezitrech*
    - *Altijddurende Erfpacht*

2). Tanah milik adat ciptaan swapraja:

- milik, yasan
- grant sultan
- andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa,
- pesini,
- Ganggam Bauntuik,
- Anggaduh, Bengkok, Lungguh, Pituwas dll

3). Hak-hak ulayat.

## **B. Sumber Hukum Agraria/Pertanahan**

1. Dasar Hukum pembentukan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah:
  - a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
  - b. Pasal 33 Undang-Undang Dasar;
  - c. Penetapan Presiden No. 1 tahun 1960 (L.N. 1960 - 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 Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tujuan (Undang-Undang Pokok Agraria) ialah :
  - a. 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;
  - b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
  - c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya

### **C. Konsepsi Hukum Pertanahan Nasional (Dasar-dasar dari hukum agraria nasional)**

Dasar-dasar dari hukum agraria nasional yang berdasarkan UU No.5/1996, sebagai berikut:

#### **1. Dasar Kenasionalan**

- "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" (pasal 1 ayat 1)
- "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai katunya Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". (pasal 1 ayat 2)

#### **2. Hak Menguasai Dari Negara**

- "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". (Ps 2 ayat 1)
- Pada pasal 2 ayat 1 UU No.5/1996 yang menyatakan, bahwa Wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi:
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
  - b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

#### **3. Pengakuan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat**

"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 3)

4. **"Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"**. (pasal 6)

Dengan penjelasan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara

5. **Azas kebangsaan**

Hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. (pasal 9 jo pasal 21 ayat 1,)

6. **Persamaan derajat laki-laki dan perempuan dalam hak atas tanah**

"Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya". (pasal 9 ayat 2)

7. **Penyelenggaraan "landreform" atau "agrarian reform"**

Pada dasarnya tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendirinya.

8. **Land use planning**

Untuk mencapai cita-cita bangsa dan Negara, maka dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara

#### **D. Pokok-pokok Kebijakan Bidang Pertanahan**

1. Kebijakan Pokok Bidang Pertanahan
  - a. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi dan seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia;
  - b. Tanah merupakan perekat Negara Kesatuan Republik Indonesia, karenanya perlu diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara;
  - c. Pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak hanya ditujukan untuk menciptakan ketertiban hukum, tetapi juga untuk menyelesaikan masalah, sengketa dan konflik pertanahan yang timbul;
2. Kebijakan Program Pertanahan
  - a. Reforma Agraria;
  - b. Legalisasi Aset Pertanahan;
  - c. Penanganan Tanah Terlantar;
  - d. Pengkajian dan Penanganan Sengketa, Konflik Pertanahan;
  - e. Melanjutkan Pengembangan Kantor Pertanahan Bergerak (LARASITA).
  - f. Pengembangan sumber daya manusia;
  - g. Pengembangan infrastruktur pertanahan;
  - h. Penyusunan neraca penatagunaan tanah;
  - i. Pengembangan sistem informasi;
  - j. Penyediaan Sarana dan Prasarana Kantor;
  - k. Penataan Sistem Pelayanan;
  - l. Pengembangan Kebijakan Wilayah Jawa Bagian Selatan;
  - m. Penanganan Pertanahan Pasca Bencana

#### **B. Badan Pertanahan Nasional**

1. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.
2. Dalam melaksanakan tugas, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

- a. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayahwilayah khusus;
- i. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerjasama dengan Departemen Keuangan;
- j. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. kerjasama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku

3. Badan Pertanahan Nasional terdiri dari :
  - a. Kepala;
  - b. Sekretariat Utama;
  - c. Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
  - d. **Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;**
  - e. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
  - f. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
  - g. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
  - h. Inspektorat Utama

**Khusus Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah** menyelenggarakan fungsi :

- a. perumusan kebijakan teknis di bidang hak tanah dan pendaftaran tanah;
  - b. **pelaksanaan pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;**
  - c. inventarisasi dan penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah;
  - d. **pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah**, pemerintah daerah, organisasi sosial keagamaan, dan kepentingan umum lainnya;
  - e. penetapan batas, pengukuran dan perpetaan bidang tanah serta pembukuan tanah;
  - f. pembinaan teknis Pejabat Pembuat Akta Tanah, Surveyor Berlisensi dan Lembaga Penilai Tanah
4. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya dalam Peraturan ini disebut Kanwil BPN, adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional
  5. Kantor Pertanahan, adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN.
  6. Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:



- a. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
  - b. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
  - c. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
  - d. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
  - e. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
  - f. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
  - g. penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
  - h. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
  - i. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
  - j. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
  - k. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
  - l. pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
  - m. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan
7. Kantor Pertanahan terdiri dari:
- a. Subbagian Tata Usaha;
  - b. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
  - c. **Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;**
  - d. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
  - e. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan;
  - f. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

8. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Hak mempunyai fungsi :
- a. pelaksanaan pengaturan dan penetapan di bidang hak tanah;
  - b. **penyiapan rekomendasi pelepasan**, penaksiran harga dan tukar-menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah;
  - c. penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak;
  - d. pengadministrasian atas **tanah yang dikuasai dan/atau milik negara**, daerah bekerjasama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah;
  - e. pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak;
  - f. pelaksanaan pendaftaran hak dan komputersasi pelayanan pertanahan;
  - g. pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak;
  - h. **pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah** dan pembinaan PPAT

## BAGIAN KEDUA

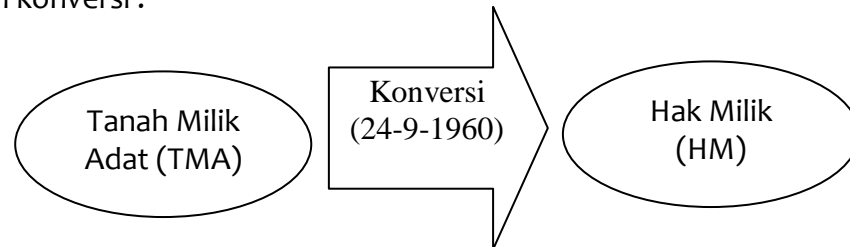
### HAK HAK ATAS TANAH

#### A. Pengertian

1. Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya 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
2. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah.
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
4. Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.
5. Pemberian hak Atas Tanah secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
6. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah atas permohonan sebelum haknya berakhir.
7. Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang Hak Atas Tanah atas permohonan sesudah jangka waktu hak tersebut berakhir
8. Konversi adalah perubahan hak atas tanah yang terjadi pada tanggal 24 september 1960 dari hak atas tanah lama (yang berpokok pada Naskah II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia) menjadi hak atas tanah

baru menurut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Contoh konversi :



9. Ketentuan Konversi diatur dalam bagian Kedua Undang-Undang No. 5 tahun 1960, selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) sebagaimana dinyatakan dalam bagian Kelima UU No.5 tahun 1960

## B. Hak Milik

1. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. (pasal 20 UUPA)
2. Yang boleh memiliki Hak Milik (Subyek Hak) sebagaimana dimaksud dalam Dalam Pasal 21 UUPA adalah:
  - (1). **Hanya warga-negara 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 warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh

pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraannya Indonesianya mempunyai kewarga-negaraannya asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

### 3. Terjadinya Hak Milik

#### a. Konversi dari Hak **Eigendom** atas tanah menjadi Hak Milik

##### **Hanya WNI yang Hak Eigendom-nya dapat dikonversi menjadi Hak Milik**

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

#### b. Hanya pemilik Hak Eigendom datang yang paling lambat 6(enam) bulan sejak tanggal 24 September 1960 dapat dikonversi menjadi Hak Milik

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

**c. Hanya badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya yang Hak Eigendommenya dapat dikonversi menjadi Hak Milik**

Dalam PMA No.2/1960, pada pasal 6 ayat (1), dinyatakan bahwa:

*“Di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal 24 September 1960 maka badan-badan keagamaan dan badan-badan social yang mempunyai hak eigendom atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha-usaha dalam bidang keagamaan dan social wajib mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria melalui Kepala Pengawas Agraria yang bersangkutan (di daerah-daerah dimana tidak ada pejabat ini melalui Kepala Inspeksi Agraria), untuk mendapat penegasan bahwa hak eigendommenya itu dapat dikonversi menjadi hak milik atas dasar ketentuan dalam pasal 49 Undang Undang Pokok Agraria”*

Contoh:

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

**d. Konversi dari Tanah Milik Adat menjadi Hak Milik**

Hanya Warga Negara Indonesia tunggal yang mempunyai Tanah Milik Adat Dapat dikonversi menjadi Hak Milik.

- 1) Dalam ketentuan-ketentuan konversi Pasal II (1) dinyatakan bahwa: 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, grand

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 yang tersebut dalam pasal 21.

- 2) Dalam ketentuan-ketentuan konversi Pasal VII dinyatakan bahwa: (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).

**e. Hak Agrarisch Eigendom menjadi Hak Milik**

Hak Agrarisch Eigendom termasuk dalam hak-hak yang tidak didaftar menurut *Overschrijvingordonnantie*.

- 1) Hak agrarisch eigendom sesuai ketentuan-ketentuan konversi Pasal II (1) sejak mulai berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- 2) Pengaturan lebih lanjut tentang konversi Hak agrarisch eigendom terdapat dalam PMA No.2/1960, pada pasal 19, sebagai berikut: (1). Ketentuan hak-hak agrarisch eigendom menjadi hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha sebagai yang dimaksud dalam pasal II Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan oleh pejabat yang bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1959, setelah diterimanya salinan surat keputusan penegasan dari Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
- 3) Ketentuan-ketentuan dalam pasal 14 ayat (2), (3), (4) dan (5) berlaku mutatis mutandis mengenai konversi hak-hak agrarisch eigendom tersebut diatas.

4) Konversi yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dilaksanakan dengan membuat naskah tanah untuk hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang berasal dari konversi hak agrarisch eigendom itu, menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 tahun 1959

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

1. Dalam Pasal 28 UUPA disebutkan bahwa;
  - a. 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
  - b. 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.
  - c. Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
2. Dalam Pasal 29 UUPA
  - a. Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
  - b. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
  - c. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun
3. Dalam Pasal 30 UUPA dinyatakan:
  - a. Pada ayat (1) bahwa, Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah:
    - 1). warga-negara Indonesia;
    - 2). badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
  - b. Pada ayat (2) bahwa, 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

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

##### **1. Dalam Pasal 35 UUPA**

- a. Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b. 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.
- c. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

##### **2. Dalam Pasal 36**

- a. Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah
  - 1) warga-negara Indonesia;
  - 2) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- b. 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.

#### **E. Hak Pakai (HP)**

1. Pasal 41 UUPA dinyatakan bahwa:
  - a. 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
  - b. Hak pakai dapat diberikan:
    - 1) selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
    - 2) dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun
    - 3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan
2. Pasal 42 UUPA dinyatakan bahwa, 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

#### **F. Hak Pengelolaan**

1. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya
2. Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) dan ayat (2) PMNA/KBPN No.9 th 1999, Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada badan-badan hukum sepanjang sesuai

dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah, antara lain:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah Provinsi /Kabupaten /Kota, dengan contoh antara lain: Pemerintah Daerah, Sekretariat Negara (HPL Komplek Kemayoran dan HPL Gelora Bung Karno diatur dalam Keppres No, 47 Tahun 1984).
- b. Badan Usaha Milik Negara, dengan contoh antara lain: Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS)
- c. Badan Usaha Milik Daerah, dengan contoh antara lain: Perusahaan Daerah Aneka Industri dan Jasa “ANINDYA” Propinsi DIY, berkedudukan di Yogyakarta, PT. Jakarta Propertindo, berkedudukan di Jakarta
- d. PT. Persero, dengan contoh antara lain: PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia, diatur dalam PP No. 69 tahun 2001 tentang Kepelabuhan, PT. Kereta Api, diatur dalam UU No. 13 Tahun 1992 dan PP No. 19 tahun 1998., PT. (Persero) Angkasa Pura,
- e. Badan Otorita, dengan contoh antara lain: Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diatur dalam Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 jo.Keputusan Presiden No, 94 tahun 1998.
- f. Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah

#### **G. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

1. Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan:
  - a. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
  - b. Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

- c. Hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama
  - d. Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun
2. Dalam Peraturan Pemerintah No 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, diatur bahwa antara lain:
- a. Hak atas tanah dari suatu lingkungan dimana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan
  - b. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

## **BAGIAN KETIGA**

### **SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH**

#### **A. Pengertian sertipikat**

1. Sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. ketentuan umum PP 24/1997
2. Kepada masyarakat pemegang hak diberikan sertipikat tanah agar mereka dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak dalam rangka untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum. (Pada pasal 3 dan 4 PP 24/1997)

#### **3. Tujuan Penerbitan Sertipikat hak atas tanah,**

Dalam pasal Pasal 31 ayat (1) PP 24/1997 dinyatakan bahwa: 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).

#### **4. Pengertian Pendaftaran Tanah**

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 suatu tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

#### **5. Azas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan :

- a. **azas sederhana dan aman** (bermaksud untuk menunjukkan bahwa, kesederhanaan dalam penyelenggaraan harus diingat juga bahwa dalam

rangka memberikan kepastian hukum pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah harus dilakukan secara teliti dan cermat).

- b. **azas terjangkau**, (dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah).
- c. **azas mutakhir**, (dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya).
- d. **azas terbuka**. (masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat).

## 6. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam PP No. 24 tahun 1997 pada pasal 3 dinyatakan bahwa, Pendaftaran tanah bertujuan:

- b. 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,
- c. 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
- d. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

## B. Sertipikat Tanah dan Permasalahannya

### 1. Masalah perlindungan hukum hak atas tanah

- a. Dalam PP 24/1997 pada Pasal 32 ayat 2 dinyatakan bahwa: 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 bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

**b. Dalam UU No. 51 / PRP / 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Pemilik atau Kuasanya,**

Pada Pasal 6 dinyatakan bahwa: (1) Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal-pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

- a. barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut pasal 5 ayat (1);
- b. barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;
- c. barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) pasal ini;
- d. barangsiapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) pasal ini

**2. Masalah Penyerobotan Tanah**

Dalam KUH Pidana antara lain pada:

- a. Pasal 167, yang intinya : Menyerobot tanah pekarangan milik orang lain, diancam dengan pidana Penjara selama 9 Bulan dan atau denda.
- b. Pasal 385, yang intinya: Menjual menukarkan, menggadaikan tanah pekarangan milik orang lain tanpa izin pemilik, diancam dengan pidana Penjara selama 4 Tahun .
- c. Pasal 389, yang intinya: Mencabut, memindahkan, membuang, menghilangkan, memusnahkan, membuat tidak dapat dipakai, tanda batas

tanah milik orang lain, diancam dengan pidana Penjara selama 2 Tahun 8 bulan.

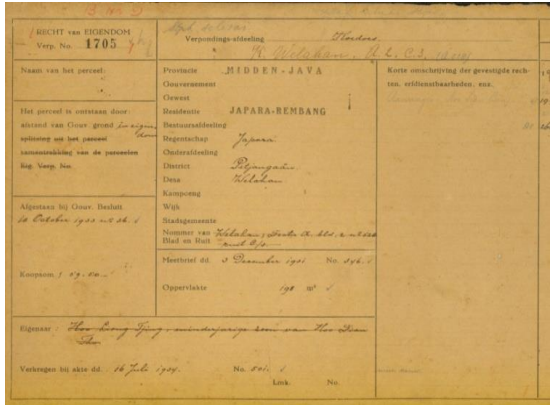
d. Pasal 551, yang intinya: Berjalan atau berkendara diatas tanah pekarangan yang dilarang oleh pemiliknya diancam dengan denda

### 3. Masalah Alat Bukti Kepemilikan Tanah

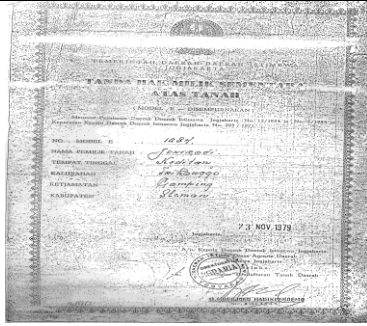
#### a. Pembuktian Hak Lama dinyatakan lengkap

Dalam PP no.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa: Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama yang dinyatakan lengkap apabila dokumen dokumennya dapat berupa sebagai berikut:

##### 1) grosse akta hak eigendom

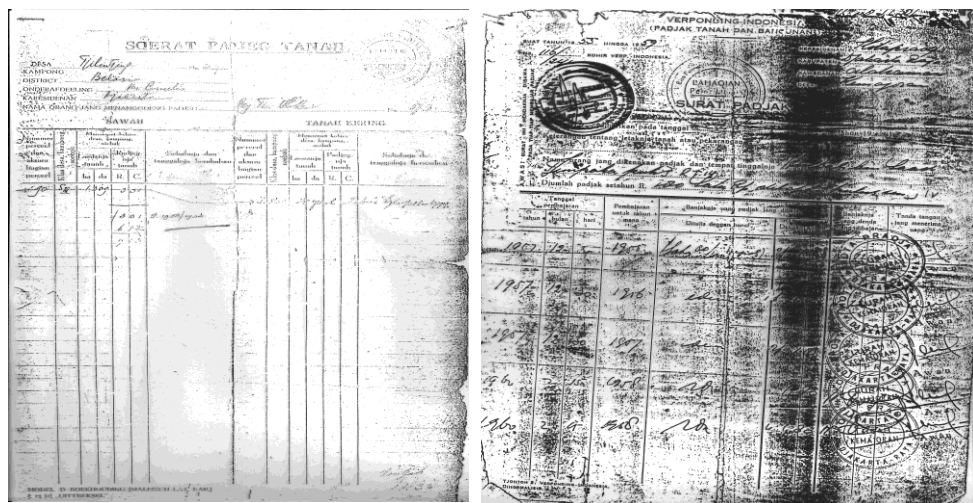
|   |  |
|---|--|
| <p>Bentuk Kartu Eigendom yang disimpan di Kantor Pertanahan</p>  | <p>grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau</p> |
|---|--|

2) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

|  |  |
|--|--|
|  <p>Contoh : Tanda bukti hak milik di DIY</p> | <p>surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau</p> |
|--|--|



- 3) sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- 4) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- 5) petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau



- 6) akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 7) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dinaskahkan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 8) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- 9) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dinaskahkan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 10) surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau

- 11) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 12) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

**b. Alat bukti yang dinyatakan tidak lengkap**

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemnaskahan 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

**c. Alat bukti yang dinyatakan tidak ada**

Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- 1) surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
  - bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;

- bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
  - bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
  - bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
  - bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- 2) keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan:
- Penguasaan fisik 20 th/lebih secara berturut-turut
  - Surat pernyataan, sumpah di hadapan Satgas Yuridis, dilengkapi: keterangan dari sekurang-kurangnya 2 orang saksi (tetua adat lama).
  - kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi dalam di 201;
- 3) Surat pernyataan yang berisi bahwa (1) fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri; (2). bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa; (3). bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

## BAGIAN KE EMPAT

### HAK TANGGUNGAN

#### A. Pengertian

1. **Hak Tanggungan** atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (**Hak Tanggungan**), adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.” (UU No.4/1996)
2. **Kreditor**, adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu;
3. **Debitor**, adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. **Akta Pemberian Hak Tanggungan**, adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
6. **Sifat kebendaan Hak Tanggungan**
  - a. Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat **memberi jaminan**. Sehingga sifat hak kebendaan dimaksud adalah :
    - 1) Mempunyai hubungan langsung dengan/atas bendanya tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan, benda itu adalah milik pemberi Hak Tanggungan;
    - 2) Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
    - 3) Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada; ( *baca pasal 7*)

- 4) Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- 5) Dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada orang lain.

**b. Jaminan:**

- 1) Jaminan merupakan hal yang erat sekali hubungannya dengan masalah utang-piutang.
- 2) Kegunaan Jaminan: untuk pelunasan utang yang dijaminnya melalui cara yang ditetapkan oleh peraturan perundangan yaitu dijual melalui lelang.
- 3) Sifat perjanjian jaminan: selalu mengikuti perjanjian yang mendahuluinya yaitu perjanjian utang-piutang (perjanjian pokok).
- 4) Jaminan khusus: pihak debitor memperjanjikan kepada kreditor atas suatu barang-barang tertentu khusus diperuntukkan sebagai jaminan bagi pelunasan utang debitor.

**7. Penyitaan**

a. Pada pasal 127 PMNA/KBPN No.3/1997 dinyatakan bahwa:

- (1) Penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana **dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya** serta, **kalau mungkin, pada sertifikatnya**, berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Catatan mengenai penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihapus setelah sita tersebut dibatalkan/diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan yang berlaku atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

**b. Persyaratan Pencatatan Sita**

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup (*Formulir permohonan memuat: Identitas diri, Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon*)
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan

- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- 5) Surat Permintaan dari Pengadilan, Kejaksaan, Kepolisian, Komisi Pemberantasan Korupsi, Kantor Pelayanan Pajak, atau Kantor Lelang
- 6) Berita Acara Penetapan Sita Jaminan dari Pengadilan

**c. Persyaratan Pencatatan Pengangkatan Sita**

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- 5) Salinan resmi Berita Acara Pengangkatan Sita dari lembaga peradilan

---

Catatan:

Sita jaminan adalah sita terhadap barang-barang milik tergugat yang disengketakan status kepemilikannya melalui gugatan, baik dalam sengketa wanprestasi maupun perbuatan melanggar hukum

Upaya sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) . Pihak yang bersengketa dengan dasar gugatan dan bukti-bukti otentik mengajukan Permohonan Sita Jaminan kepada Ketua Pengadilan Negeri di mana gugatan diajukan

---

**B. Obyek Hak Tanggungan**

1. **Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan**
  - a. **Hak Milik**, adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam ps.6

- b. **Hak Guna Usaha (HGU)**, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
  - c. **Hak Guna Bangunan (HGB)**, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
  - d. **Hak Pakai** atas tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan; dan **Hak Pakai atas tanah Hak Milik**
  - e. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
2. **Obyek Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.**
- a. Dalam Pasal 2 ayat (1), Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.
  - b. Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang.
  - c. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
  - d. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan
3. **Syarat-syarat Obyek Hak Tanggungan**
- Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi obyek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
- a. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

- b. termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena harus memenuhi asas publisitas;
- c. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang;
- d. memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang-undang.

### C. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan

#### 1. Pemberi Hak Tanggungan

- a. Dalam ketentuan Pasal 8 ayat UU No. 4 tahun 1996 disebutkan bahwa:
  - (1). Pemberi Hak tanggungan adalah **orang perseorangan** atau **badan hukum** yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
  - (2). Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak tanggungan dilakukan.
- b. Obyek Hak Tanggungan telah ada, tertentu tanahnya milik siapa jadi perlu diketahui bahwa:
  - 1). pemberi Hak Tanggungan tidak selamanya berkedudukan sebagai pihak yang berutang (debitor),
  - 2). pemberi Hak Tanggungan dapat berkedudukan sebagai penjamin (*avalis*) atas utang pihak lain, hanya sebatas pemberi Hak Tanggungan saja sedangkan yang berutang adalah pihak lain.

#### 2. Pemegang Hak Tanggungan

- a. Dalam ketentuan Pasal 9 UU No. 4 tahun 1996 disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah **orang perseorangan atau badan hukum** yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.
- b. Kreditor selaku penerima Hak Tanggungan:
  - 1). tidak selamanya badan hukum perbankan,
  - 2). Perorangan dimungkinkan sebagai pemegang Hak Tanggungan.
  - 3). Pemegang Hak Tanggungan tidak dibatasi harus orang yang berkewarganegaraan Indonesia ataupun badan hukum Indonesia



saja, melainkan setiap orang atau badan hukum dapat sebagai pemegang Hak Tanggungan.

#### **D. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Dari penjelasan UU No.4 tahun 1996 pada dasarnya Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

#### **E. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan**

Diatur didalam pasal 10, 11 dan 12 UU No.4 tahun 1996

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut. (*Pasal 10*)
2. Pada pasal 11 UU No.4 tahun 1996, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
  - ✓ janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - ✓ janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- ✓ janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- ✓ janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- ✓ janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- ✓ janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- ✓ janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- ✓ janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- ✓ janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- ✓ janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

- ✓ janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - ✓ janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).
- a. **Pasal 12** UU No.4 tahun 1996, Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum
  - b. Perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir*. Berarti keberadaannya, beralihnya dan hapusnya bergantung pada perikatan induknya. Perjanjian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian *accessoir* tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat (1) jo Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan

### 3. Pembuatan Akta Hak Tanggungan

- a. Pasal 10 ayat (2) UU No.4 tahun 1996: Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.  
*Sebelum melaksanakan pembuatan akta pembebanan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli*
- b. **Pasal 11, ayat (1)** UU No.4 tahun 1996, Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
  - ✓ nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  - ✓ domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

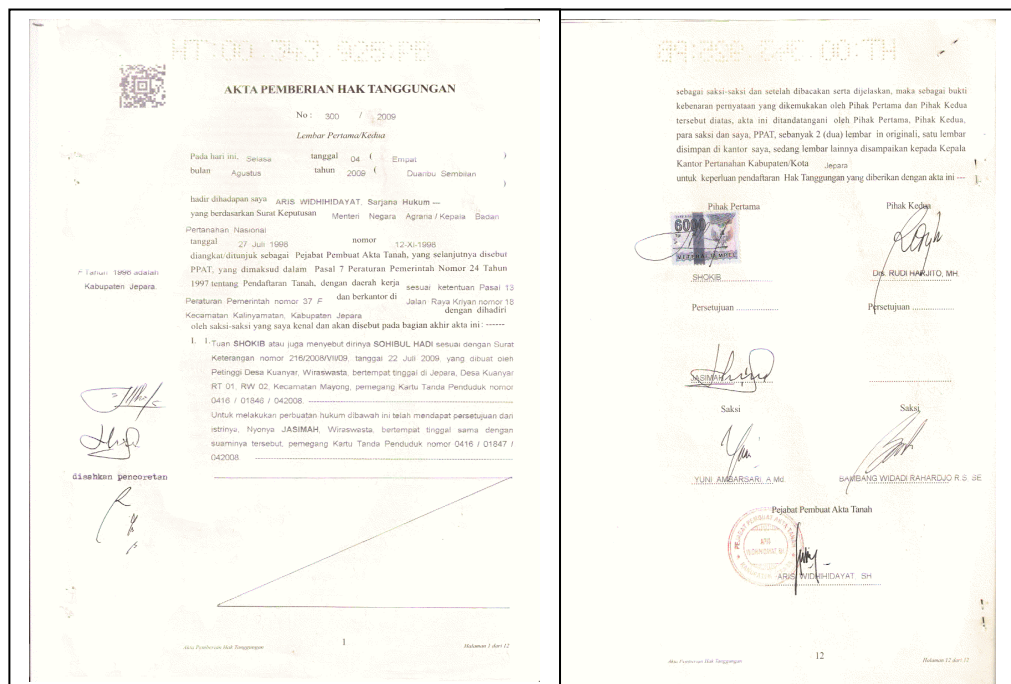
- ✓ penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
  - ✓ nilai tanggungan;
  - ✓ uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- c. Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Mengenai SKMHT dijelaskan sebagai berikut:
- 1) Wajib dibuat dengan akta notaries.  
Dalam pasal 15 ayat (1) UU No.4 tahun 1996, dinyatakan bahwa: Surat Kuasa Membebaskan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
    - tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
    - tidak membuat kuasa substitusi;
    - mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
  - 2) Dalam pasal 15 ayat (3) UU No.4 tahun 1996, dinyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan
  - 3) Dalam pasal 15 ayat (4) UU No.4 tahun 1996, dinyatakan bahwa: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3(tiga) bulan sesudah diberikan.
  - 4) Tidak dapat ditarik kembali

Dalam pasal 15 ayat (2) UU No.4 tahun 1996, dinyatakan bahwa: Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak akan berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat(4).

Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

**d. Akta Pemberian Hak Tanggungan 2(dua) lembar Asli**

- ✓ Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat sebanyak 2 (dua ) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.
- ✓ Contoh : Akta Pemberian Hak Tanggungan (yang di copy hanya halaman pertama dan penutup)



**Pelaksanaan Pembuatan Akta**, Dalam pasal 101 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, dinyatakan bahwa:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi..
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku

#### F. Pendaftaran Hak Tanggungan

1. Dalam UU No.4/1996 pada Pasal 13:
  - a. Ayat (3) dinyatakan bahwa: Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan **membuatkan buku tanah** Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
  - b. Ayat (4) dinyatakan bahwa: **Tanggal buku tanah** Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal **hari ketujuh** setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
  - c. Ayat (5) dinyatakan bahwa: **Hak Tanggungan lahir** pada hari **tanggal buku tanah Hak Tanggungan** sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

2. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam PMNA/KBPN No. 3/1997 Pasal 114 ayat (1) adalah:

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak tanggungan;\*)
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau HMSRS yang menjadi obyek hak tanggungan;
- e. Lembar ke-2 Akta pemberian Hak tanggungan;
- f. Salinan Akta pemberian Hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan
- g. Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan, apabila Hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

\*) Persyaratan Hak tanggungan PKBPN No.1/2010, berupa:

- *Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;*
- *Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum*
- *Fotocopy KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (Kreditur)*

*dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (Formulir permohonan memuat: Identitas diri Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon),*

### **3. Tarif Pendaftaran Hak Tanggungan**

Sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat PP 13/2010), Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan [Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)] dengan Nilai Hak Tanggungan:

- ✓ sampai dengan Rp250.000.000,00 per bidang Rp 50.000,00
- ✓ di atas Rp250 juta sampai dengan Rp1 Milyar per bidang Rp 200.000,00
- ✓ di atas Rp1 Milyar sampai dengan Rp10 Milyar per bidang Rp 2.500.000,00
- ✓ di atas Rp10 Milyar sampai dengan Rp1 Trilyun per bidang Rp 25.000.000,00
- ✓ di atas Rp1 Trilyun per bidang Rp 50.000.000,00

### **4. Pembuatan Buku Tanah**

- a. Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda-tangan, cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada Pasal 114 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikan melalui petugas yang menyerahkan berkas itu.
- b. Pasal 114 ayat (5) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan: “Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari



ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.”

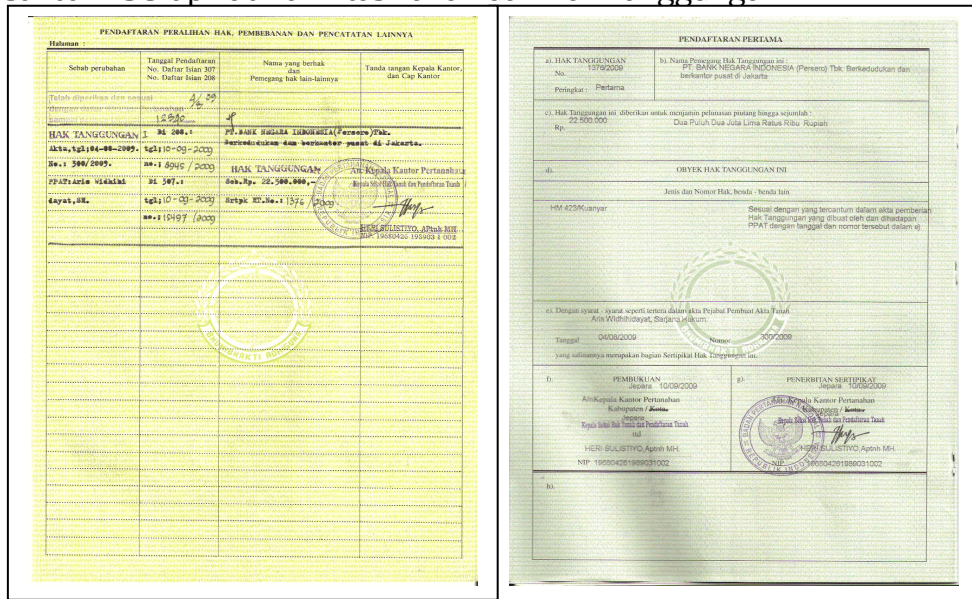
c. **Contoh** Buku Tanah Hak Tanggungan



5. **Penerbitan Sertipikat Hak tanggungan**

- a. Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan setelah penandatanganan Buku Tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah serta Buku tanah Hak Tanggungan

b. Contoh : Sertipikat Hak Atas Tanah dan Hak Tanggungan



G. Eksekusi Hak Tanggungan

1. Dalam UU No.4/1996, pada pasal 6 dinyatakan bahwa:
 

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Dalam UU No.4/1996, pada Pasal 20 dinyatakan bahwa:
  - (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
    - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
    - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
  - (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang mengun-tungkan semua pihak.

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
  - (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
  - (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.
3. Dalam UU No.4/1996, pada Pasal 21 dinyatakan bahwa:  
Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.
  4. Dalam penjelasan UU No.4/1996S angka 9 dan 10, dikutip sebagai berikut:
    - a. Penjelasan dalam angka 9:  
Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam **pelaksanaan eksekusinya**, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura). Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai

surat-tanda-bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, **peraturan mengenai eksekusi Hypotheek** yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, **berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.**

- b. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.

## **H. Hapusnya Hak Tanggungan**

1. Ketentuan Dalam UU No.4/1996, sebagai berikut:
  - a. Dalam UU No.4/1996, pada Pasal 18 dinyatakan dalam ayat:
    - (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
      - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
      - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
      - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
      - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

b. Dalam UU No.4/1996, pada Pasal 19 dinyatakan bahwa:

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk menetapkan

pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagai-mana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f

2. Dalam PP 24/97, pada pasal 54 ayat (2) dinyatakan : Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka **surat pernyataan 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**
3. Dalam PP 13/2010, tarif Pelayanan Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan/Roya (termasuk roya parsial yang memerlukan pemisahan atau tidak) per bidang Rp 50.000,00
4. Dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 1 tahun 2010, ditetapkan jangka waktu penyelesaian Penghapusan Hak Tanggungan/Roya selama 5 (lima) hari, dengan persyaratan sebagai berikut:
  - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
  - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan
  - c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
  - d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
  - e. Sertipikat tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang

- f. Surat Roya/Keterangan Lunas/Pelunasan Hutang dari Kreditur
- g. Fotocopy KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (Kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

#### I. Pemindahan Hak Dengan Lelang

##### Pasal 41 PP 24/1997

- (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 Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 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, kepadanya 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 Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubungan 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 diberikannya sertipikat tersebut; atau  
3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
  - c. bukti identitas pembeli lelang;
  - d. bukti pelunasan harga pembelian.



## BAGIAN KE LIMA

### PENGADAAN TANAH UNTUK INSTANSI PEMERINTAH

#### A. Tanah Instansi Pemerintah

1. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah
2. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah
3. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak
4. Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 sampai dengan Pasal 111 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum meliputi:
  - a. penyiapan pelaksanaan;
  - b. inventarisasi dan identifikasi;
  - c. penetapan penilai;
  - d. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
  - e. pemberian ganti kerugian;
  - f. pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
  - g. penitipan ganti kerugian;
  - h. pelepasan objek pengadaan tanah;
  - i. pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah; dan
  - j. pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah.

## B. Permohonan dan Pemberian Hak

1. Dasar hukum pelayanan permohonan Hak Pakai Instansi Pemerintah (Instansi Pemerintah meliputi Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa):
  - a. UU No. 5/1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria
  - b. UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah
  - c. UU No. 1/2004 tentang perbendaharaan negara
  - d. PP No. 48/1994 jo. PP No. 79/1996 tentang PPH
  - e. PP No. 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai
  - f. PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah
  - g. PP No. 6/2006 jo. PP No. 38/2008 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah
  - h. PP No. 13/2010 tentang jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di BPN
  - i. KEPPRES No. 32/1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah bekas hak barat
  - j. PMNA/KBPN No. 3/1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah no.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
  - k. PMNA/KBPN No. 3/1999 tentang petunjuk pelaksanaan pemberian hak baru atas tanah bekas hak barat
  - l. PMNA/KBPN No. 9/1999 tentang tata cara pemberian hak atas tanah
  - m. Peraturan KBPN RI No. 7/2007 tentang risalah pemeriksaan tanah
  - n. SE KBPN 500-1255 1992 tentang pedoman penyelesaian tanah instansi pemerintah
2. Persyaratan
  - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
  - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan
  - c. Fotocopy identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

- d. Penetapan Lokasi atau Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah
  - e. Bukti perolehan tanah/Alas Hak/surat pernyataan dari pengelola aset
  - f. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
  - g. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan
3. Waktu:
- Jangka penyelesaian permohonan hak tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya, selama:
- a. 38 (tiga puluh delapan) hari untuk:
    - Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha
    - Tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha)
  - b. 57 (lima puluh tujuh) hari untuk:
    - Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha
    - Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> s.d. 150.000 m<sup>2</sup>
  - c. 97 (sembilan puluh tujuh) hari tanah non pertanian untuk luasan lebih dari 150.000 m<sup>2</sup>
4. Formulir permohonan, memuat: Identitas diri Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, Pernyataan tanah tidak sengketa, Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
5. **Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan** mengenai:
- a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);
  - b. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);
  - c. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi);
  - d. pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan; dan
  - e. **pemberian Hak Pakai aset Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.**

### C. Pembebasan Tanah

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan:

1. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
2. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan
3. Pada pasal 10, dinyatakan bahwa: Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:
  - a. pertahanan dan keamanan nasional;
  - b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
  - c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
  - d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
  - e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
  - f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
  - g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
  - h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
  - i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
  - j. fasilitas keselamatan umum;
  - k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
  - l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
  - m. cagar alam dan cagar budaya;
  - n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;

- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
  - p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
  - q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
  - r. pasar umum dan lapangan parkir umum
4. Pada Pasal 41 ayat (2). UU No.2 tahun 2012 dinyatakan bahwa: Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
- a. melakukan pelepasan hak; dan
  - b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
5. Dalam Peraturan Kepala BPN RI No.5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, dinyatakan bahwa:
- a. Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah, pada:
    - 1) Pasal 41, Pada saat pemberian Ganti Kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
    - 2) Pasal 42,
      - (1) Pemutusan hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah yang ganti kerugiannya sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 100 sampai dengan Pasal 108 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sejak keluarnya penetapan pengadilan mengenai penitipan Ganti Kerugian.
      - (2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan Pemutusan hubungan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak terkait.

- b. Pada pasal 53 dinyatakan bahwa: Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

#### **D. Pelepasan Hak**

Format berita acara pelepasan hak sebagaimana dalam lampiran XVIII Peraturan Kepala BPN RI No.5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, sebagai berikut:

**BERITA ACARA  
PELEPASAN HAK  
Nomor : .....**

Pada hari ini ..... tanggal ..... bulan ..... tahun ....., hadir dihadapan saya .....  
(nama) selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota .....

Nama :  
Umur :  
Pekerjaan :  
Alamat :

selaku pemilik/pihak yang menguasai/pemegang hak ..... atas sebidang tanah luas .....m<sup>2</sup>,  
terletak di desa/kelurahan ....., kecamatan ....., kabupaten/kota ....., provinsi .....

Dengan ini menyatakan melepaskan hak atas tanah tersebut di atas kepada Negara, dan menyerahkan seluruh alat bukti penguasaan/kepemilikan atas obyek pengadaan tanah (terlampir) kepada pelaksana pengadaan tanah, dan telah menerima ganti kerugian berupa uang sebesar Rp...../Tanah Pengganti...../Permukiman Kembali .... /Kepemilikan Saham .....

Sebagai pihak yang melepaskan hak atas tanah tersebut, kami menjamin bahwa:

- a. atas tanah tersebut tidak terkena sita dan tidak tersangkut dalam suatu perkara;
- b. tanah tersebut tidak dibebani dengan Hak Tanggungan/tidak dijadikan jaminan hutang dengan cara apapun;
- c. tanah tersebut belum pernah diserahkan kepada pihak lain dengan cara apapun; dan
- d. tidak ada pihak lain yang turut mempunyai/memiliki hak atas tanah tersebut.

Apabila dikemudian hari ternyata ada pihak lain yang mempunyai/memiliki hak atas tanah tersebut, kami bersedia menanggung segala akibat dari penyerahan tanah/pelepasan hak ini.

Demikian pelepasan hak ini kami buat dengan sebenarnya, tanpa adanya ancaman/paksaan dari pihak lain untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Telah dicatat dalam daftar No. ....  
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota .....

Cap dan ttd.

.....  
NIP

Pihak yang Berhak

Materai  
Cukup

Ttd

.....

#### **E. Pencabutan Hak Atas Tanah**

1. Menurut Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria maka 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.

2. Pencabutan hak atas tanah diatur dalam Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, antara lain dinyatakan pada:
  - a. Pasal 1 dinyatakan bahwa: Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya
  - b. Pasal 2 dinyatakan bahwa,
    - (1). Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut pada Pasal 1 diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
    - (2) Permintaan tersebut pada ayat (1) pasal ini oleh yang berkepentingan disertai dengan :
      - a. rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu;
      - b. keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan;
      - c. rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.



---

## DAFTAR PUSTAKA

---

- Republik Indonesia, Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya
- Republik Indonesia, Undang Undang No, 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya
- Republik Indonesia, Undang Undang No, 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Republik Indonesia, Undang Undang No, 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional
- Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Republik Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah