

**AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI SYARAT PEMBERIAN HAK
GUNA BANGUNAN PADA BADAN HUKUM**

**(Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi
Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)**



THESIS

CHRISTINA OCTAVIA

0906582375



UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JANUARI 2012

**DEED OF RELEASE RIGHTS
AS A REQUIREMENT FOR RIGHT TO BUILD ON
THE GRANTING OF LEGAL ENTITY**

**(Judicial Review of Decision of the Bekasi Land Office
Number: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)**

THESIS

CHRISTINA OCTAVIA

0906582375



**UNIVERSITAS INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAM
DEPOK
JANUARI 2012**

**AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI SYARAT PEMBERIAN
HAK GUNA BANGUNAN PADA BADAN HUKUM
(Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi
Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)**

THESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

CHRISTINA OCTAVIA

0906582375



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya menyatakan dengan benar.

Nama : Christina Octavia

NPM : 0906582375

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christina Octavia', written in a cursive style.

Tanggal : 24 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Christina Octavia
NPM : 0906582375
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna
Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan
Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi
Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman, S.H. (.....)

Penguji : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.  (.....)

Penguji : Akhmad Budi Cahyo, S.H., M.H.  (.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 24 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rampungnya tugas akhir penulisan thesis mengenai “Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)”.

Penulisan thesis ini terinspirasi dari banyaknya SK yang dibuat oleh Camat saat ini sebagai bukti hak ataupun sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang masih berlaku di masyarakat, yang kemudian menjadi sebuah polemik adalah kekuatan hukum atas akta yang dibuat oleh Camat karena Camat bukan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembuatan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Undang-undang Jabatan Notaris telah memberi kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta-akta otentik serta memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f. Peranan seorang Notaris disebutkan, sangat penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah pada tanah-tanah yang belum bersertipikat, yaitu memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah.

Dalam menyusun thesis ini, penulis didukung oleh berbagai pihak, maka baik adanya penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum, Bpk. Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.
2. Pembimbing thesis, Bpk. Dr. F.X. Arsin, S.H., atas bantuan, dukungan dan kesempatan yang diberikan kepada penulis;
3. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. dan Bpk. Akhmad Budi Cahyo, S.H., M.H. untuk setiap saran dalam revisi tesis ini;
4. Keluarga B. Siagian atas dukungan dan semangat yang diberikan;
5. Segenap teman-teman: Rolina Regina Marbun, Ranny Alfianti, Herlina Nasution, Clevia Mahendra, dan Lea D. Ramcy.

Akhir kata, saya memohon kepada Tuhan untuk membaas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini.

Depok, 24 Januari 2012



(Christina Octavia)

HALAMAN PERNYATAAN PERETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Christina Octavia
NPM : 0906582375
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)

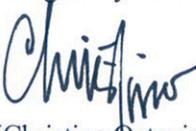
Beserta perangkat-perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, pengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nam saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 24 Januari 2012

Yang menyatakan,


(Christina Octavia)

ABSTRAK

Nama : Christina Octavia
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010).

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh dalam pengadaan tanah adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain cara tersebut adalah dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Substansi ketentuan ini bersifat keperdataan yang meliputi ketentuan pasal 1320 jo. 1338 KUH Perdata, yang berarti harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya kesepakatan dan persetujuan dan dilaksanakan oleh para pihak dengan itikad baik. Pengadaan tanah ini biasanya diperuntukan bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Sedangkan pengadaan tanah diperuntukan bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum oleh pihak swasta dikenal dengan perolehan tanah. Perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara pencabutan, pembebasan dan pelepasan hak-hak atas tanah. Pemerintah melaksanakan pembebasan, untuk proyek pemerintah atau proyek fasilitas umum seperti kantor pemerintah, jalan raya, pelabuhan laut/udara dan sebagainya. Sedangkan tujuan pembebasan dilakukan oleh pihak swasta dipergunakan untuk pembangunan berbagai fasilitas umum yang bersifat komersil misalnya, pembangunan perumahan/real estate, pusat-pusat perbelanjaan/shopping center, pembangunan jalan bebas hambatan dan lain-lain. Proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam praktek pelaksanaan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah selalu menimbulkan masalah hukum. Jika terjadi sengketa biasanya antara rakyat dan pemerintah atau rakyat dan pihak swasta adalah berkisar tentang bentuk dan besarnya ganti rugi atau terjadinya manipulasi harga tanah serta proses musyawarah yang dilakukan perubahan menjadi intimidasi baik secara fisik dan psikis terhadap pemilik tanah. Ketentuan-ketentuan mengenai pelepasan hak-hak atas tanah masyarakat harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau Rencana Pembangunan Daerah serta disinkronisasikan dengan Undang-undang Lingkungan Hidup, Undang-undang Perumahan dan Pemukiman, dan lain-lain. Proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah memang dirasa sulit pelaksanaannya, dan akan menjadi lebih kacau lagi apabila ditangani secara sembrono dan tidak dialasi dengan etika pertanggung-jawaban yang semestinya. Maka, diharapkan dalam hal ini semua pihak menyadari, bahwa lembaga hukum penyerahan atau pelepasan hak atas tanah adalah diciptakan untuk mendukung pemerintah dalam usahanya menyelenggarakan pembangunan Negara dan bangsa.

Kata kunci : Akta Pelepasan Hak, Pelepasan Hak, Syarat HGB.

ABSTRACT

Name : Christina Octavia
Course : Notary
Title : Deed of Release Right as a Requirement for Right to Build on The Granting of Legal Entity (Judicial Review of Decision of the Bekasi Land Office Number: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010).

Procurement of land is any activity to gain ground by way compensation to those entitle to the land. Procedures to be followed in the procurement of land is by way of of release or transfer of land rights. Other than land acquisition is by way of sale, exchange, or otherwise voluntary agreed by the parties concerned. The substance of this provision is covering the civil provisions of article 1320 jo. 1338 Civil Code, which means it must meet the terms of legitimacy and consent agreement and execute by the parties in good faith. This land acquisition for development projects are usually intended for public use, while the procurement of land intended for development projects in public interest by the private parties with the acquisition of land know. Land acquisition can be done by way of revocation, redemption and release of rights to land. For government projects or public facilities project such as government offices, road, sea/airport and so on. While the goal of liberation conducted by private parties are used for for the construction of public facilities of a commercial character, for example, housing construction/real estate, shopping malls/shopping centers, highway construction and others. The process of release or transfer of land rights is an activity of releasing the legal relationship between the holders of land rights to the land under his rule, by providing indemnification on the basis of deliberation. It is inevitable that in practice the implementation of the release or transfer of land rights laws are always causing trouble. If a dispute is usually between people and their government or the people and private parties are ranged about the form and amount of indemnification or manipulation of land prices and deliberative process that was change into intimidation both physical and psychic to the landowner. The provisions regarding the release of rights of public land shall be in accordance with the Spatial Plan or Local Development Plan and is synchronized with the Environmental Law, Law of Housing and Settlements, and others. The process of release or transfer of land rights are considered difficult implementation, and will become more chaotic again when handle carelessly and not covered by ethics proper accountability. Thus, it is expected in this case all parties recognize, that the legal institutions surrender or waiver of land was created to support the government in an attempt to hold the state and nation building.

Keywords : Deed of Release Right, Release Right, Right to Build Requirement

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRAC	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang	1
2. Perumusan Masalah	4
3. Tujuan Penulisan Hukum	4
4. Metode Penelitian	4
5. Sistematika Penulisan	7
BAB 2 AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI SYARAT PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA BADAN HUKUM (Kajian Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)	
1. Tanah	8
1.1. Hak Atas Tanah	10
1.2. Macam-macam Hak Atas Tanah	11
1.3. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah	14
1.4. Pendaftaran Tanah	16
1.5. Pendaftaran Hak	21
2. Pemberian Hak Atas Tanah	23
3. Cara Memperoleh Tanah	24
3.1. Tanah Negara	25
3.1.1. Dasar Hukum Cara Memperoleh Tanah Negara	26
3.1.2. Tata Cara/Prosedur Permohonan Hak Atas Tanah Negara	27
3.2. Tanah Hak	28
3.2.1. Cara Memperoleh Tanah Hak	28
3.2.1.1. Pelepasan Hak Atas Tanah/Pembebasan Tanah/Pengadaan Tanah	29
3.2.1.2. Pemindahan Hak Atas Tanah	37
3.2.1.3. Pencabutan Hak Atas Tanah	38
4. Pengadaan Tanah	39

4.1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	41
4.1.1. Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	42
4.1.2. Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	42
4.2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta	44
4.2.1. Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta	45
4.2.2. Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta	45
5. Hapusnya Hak Atas Tanah	49
6. Kajian Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor:6070-HGB.32.75/300/XII/2010	49
6.1. Latar Belakang	49
6.2. Analisis Permasalahan	50
6.3. Pelepasan Hak Sebagai Solusi Perolehan Hak	61
BAB 3	
PENUTUP	
1. Kesimpulan	66
2. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
GAMBAR 1 Metode Penurunan Hak	59
GAMBAR 2 Metode Pelepasan Hak	60
GAMBAR 3 Proses Pemberian Hak Guna Bangunan	65



DAFTAR TABEL

	Halaman
TABEL 1 Persyaratan Pemberian HGB Kepada Badan Hukum	52
TABEL 2 Persyaratan Pendaftaran Hak Pertama Kali	54
TABEL 3 Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah	55
TABEL 4 Pengukuran	57



BAB I

PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

Berdasarkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yang telah disahkan pada tanggal 24 September 1960, sebagai salah satu moment bersejarah bagi bangsa Indonesia dalam hal kemandiriannya menyusun ketentuan perundang-undangan, khususnya ketentuan di bidang agraria. Tujuan tersebut adalah: (a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur; (b) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan; dan (c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tujuan tersebut sebagai implementasi dalam rangka mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi: “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat*”.

Sehingga Negara sebagai organisasi kekuasaan yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa di Indonesia berkewajiban untuk memperhatikan berbagai kepentingan mengenai penguasaan dan penggunaan hak-hak atas tanah, terutama pada masa sekarang ini.

Peranan negara tersebut dinyatakan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu “bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah”. Pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat dikenal dengan pendaftaran secara sporadik ini pada kenyataannya masih sangat sederhana dan kurang sempurna. Hal ini dikarenakan sistem ini meniru sistem pendaftaran kadaster, yang pelaksanaanya di Indonesia terkendala oleh karena luasnya letak geografis Indonesia, sehingga memakan waktu yang lama untuk dilaksanakannya pendaftaran tanah seluruh wilayah, faktor biaya untuk pendaftaran tanah yang

cukup tinggi, tingkat kesadaran hukum masyarakat yang masih rendah dan sulitnya pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Indonesia.

Masalah di bidang pertanahan sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa Tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Pada kenyataannya di masyarakat saat ini, masih ditemukannya surat-surat tanah yang dibuat oleh Camat maupun oleh Lurah atau Kepala Desa, yang fungsinya untuk menciptakan alat bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanah-tanah ini belum dikonversi atau tanah-tanah ini merupakan tanah negara yang dikuasai secara fisik oleh rakyat selama sepanjang hidupnya yang oleh Lurah/Kepala Desa dikeluarkan surat-surat tanah dimana seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak adat.

Praktek pembuatan surat-surat tanah di luar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini banyak berlangsung di daerah-daerah pedalaman wilayah kesatuan Republik Indonesia. Para camat sering mengeluarkan surat yang berkenaan dengan tanah yang dikenal dengan istilah “SK Camat”. SK Camat ini dibuat dengan berbagai judul, seperti: Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi, dan lain sebagainya.

SK yang dibuat oleh Camat ini sebagai bukti hak ataupun sebagai bukti peralihan hak atas tanah sampai saat ini masih berlaku di masyarakat, sehingga dapat dipergunakan sebagai jaminan/agunan untuk memperoleh pinjaman di Bank Pemerintah atau Bank Swasta. Yang kemudian menjadi sebuah polemik adalah kekuatan hukum atas akta yang dibuat oleh Camat karena Camat bukan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang

Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembuatan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai dasar hukum Akta Otentik, menyatakan bahwa “*Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akte dibuatnya*”. Sehingga apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan pejabat umum atau pejabat yang berwenang lainnya menurut undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik.

Pejabat Umum tersebut adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 pada tanggal 6 Oktober 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai pengganti dari *Reglement of Het Notaris Ambt in Indonesia (Stb.1860)*, yaitu “*Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini*”. Artinya Undang-undang Jabatan Notaris telah memberi kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta-akta otentik serta memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f.

Dengan dibuatnya akta-akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimilikinya, yang umumnya dapat dilakukan dengan cara Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pemisahan pembagian harta warisan dan sebagainya, dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah menjadi otentik. Walaupun peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang akan tetapi hanya dibuat dengan cara ditulis diatas kertas segel atau kertas bermeterai, hal ini dapat dianggap merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta di bawah tangan, yaitu hanya berupa catatan dari suatu perbuatan hukum sejenis dan setara dengan SK Camat dengan status tanah tidak bersertipikat.

Tanah-tanah dengan tidak mempunyai sertipikat ini, jika hendak diperjual belikan yang kemudian ditindaklanjuti dengan prosedur pensertipikatan, hanya dapat dilakukan dengan Akta Otentik yang merupakan kewenangan dari Notaris,

yaitu akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atau dikenal dengan akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dimiliki dengan hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Terhadap tanah-tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh negara, hanya boleh dikuasai oleh seseorang untuk diusahakan sehingga menghasilkan suatu manfaat dari tanah tersebut. Apabila dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut berarti terjadi peralihan hak dari penjual kepada pihak pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah tersebut. Pengertian peralihan hak dalam jual beli ini adalah peralihan hak atas hak menguasai dan mengusahakan tanah tersebut. Apabila di atas tanah tersebut terdapat bangunan, dan atau tanaman yang turut diperjual belikan, hal ini dapat juga dilakukan dengan cara melepaskan hak atas bangunan dan atau tanaman dan membayar sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian terhadap bangunan dan atau tanaman tersebut.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris adalah dalam rangka turut serta menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibidang hukum pertanahan nasional yang merupakan tujuan pokok dari Undang-undang Pokok Agraria.

Peranan seorang Notaris disebutkan, sangat penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah pada tanah-tanah yang belum bersertipikat, yaitu memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah. Selain itu, dengan fungsi dasar Notaris memberikan pelayanan kepada semua pihak yang menghadapnya, sehingga para pihak dapat saling percaya dan dapat bekerja sama dalam mencegah terjadinya suatu persoalan antara para pihak dikemudian hari.

2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis ingin mengambil beberapa permasalahan yang berkenaan, antara lain:

- 1) Apakah acara Pelepasan Hak yang ditempuh oleh Badan Hukum (PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk) untuk memperoleh tanah yang diperlukan telah sesuai dengan Undang-undang?
- 2) Apakah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor:6070-HGB.32.75/300/XII/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

3. TUJUAN PENULISAN HUKUM

Di dalam setiap kegiatan penelitian, tentunya ada sesuatu tujuan tertentu yang ingin dicapai. Tujuan dalam penelitian ini baik dalam lingkup teori maupun praktis, antara lain sebagai berikut :

- 1) Mengetahui acara pelepasan hak yang ditempuh oleh Badan Hukum untuk memperoleh tanah yang diperlukan telah sesuai dengan Undang-undang;
- 2) Mengetahui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor:6070-HGB.32.75/300/XII/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Adapun manfaat dari penulisan ini secara teoritis, penulis berharap bahwa dari sudut perkembangan ilmu hukum, khususnya bidang kenotariatan, bahwa adanya kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Bahwa penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi walaupun minimal, terhadap perkembangan akta notaris yang berkaitan dengan pertanahan.

Menambah pengetahuan baru dan dapat menghasilkan rekomendasi yang berkaitan dengan perkembangan dan penerapan tindakan kewenangan notaris terhadap akta notaris yang terkait dengan pertanahan yang dapat menjadi alat bukti yang sah dan dapat menjamin kepastian hukum terhadap badan hukum.

Secara praktis, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai akta pelepasan hak sebagai syarat pemberian hak atas tanah pada Badan Hukum, serta berharap dapat dipergunakan sebagai referensi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dan sebagai informasi bagi profesi jabatan Notaris.

4. METODE PENELITIAN

Dalam rangka mempersiapkan penelitian ini, pendekatan yang akan penulis digunakan dalam membahas masalah yang akan diteliti ini dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu membahas permasalahan yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan yang berlaku dan mempunyai keterkaitan dengan topik permasalahan ini, yaitu Akta Pelepasan Hak sebagai syarat pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum.

Penulis menggunakan metode pengumpulan data, yaitu : metode penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pencarian bahan-bahan sebanyak mungkin beserta kebenarannya. Bahan-bahan ini diperoleh dari peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer. Sebagai bahan hukum sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, artikel-artikel surat kabar, makalah dan informasi-informasi dari internet yang isinya menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Digunakan juga kamus-kamus populer ilmiah sebagai bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

Metode pengumpulan data tersebut, sepanjang penulis menemukannya, semoga dapat ditunjang dengan metode penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan mengkaji data dan informasi yang terkait dan berguna untuk membahas permasalahan ini. Metode pengumpulan data dengan penelitian lapangan ini didapat dari lembaga-lembaga publik serta pihak-pihak swasta yang terkait, dengan cara penulis melakukan wawancara dan berusaha dengan cermat mengamati kenyataan-kenyataan yang ada dalam praktek sambil mengadakan pencatatan sepenuhnya untuk mendapatkan data-data yang lebih akurat sehingga tercipta suatu penyusunan karya ilmiah. Metode-metode pengumpulan data ini digunakan karena kedua metode tersebut di atas saling melengkapi satu dengan yang lain dan keduanya mempunyai tujuan yang sama.

Dalam hal metode penulisan yang digunakan penulis adalah *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang menggambarkan tentang proses Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris sebagai syarat pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum, solusi perolehan Hak atas Tanah bagi perusahaan dengan proses Pelepasan Hak dan mengetahui serta memahami berbagai faktor yang mempengaruhi perolehan hak atas tanah bagi perusahaan dengan proses Pelepasan Hak, yang kemudian menjadi jawaban dari pokok permasalahan yang ada secara

holistik dan mendalam. Setelah itu akan dilakukan analisa terhadap gambaran yang ada untuk mencapai tujuan penelitian ini.

Metode analisa data yang digunakan adalah kualitatif, yaitu pengumpulan data yang berasal dari studi dokumen yang kemudian akan diolah dan dianalisa untuk menghasilkan data yang menggambarkan tentang akta pelepasan hak sebagai syarat pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum.

5. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan laporan penelitian ini terbagi ke dalam 3 (tiga) bab, yang mana masing-masing bab membahas hal-hal sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penelitian yang dirumuskan ke dalam pokok permasalahan, kemudian ditentukan tujuan dan manfaat penelitian serta metode penelitian, selain itu diuraikan mengenai sistematika penulisan.

BAB 2 AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI SYARAT PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN PADA BADAN HUKUM (Kajian Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor : 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)

Bab ini berisikan tinjauan umum tentang Tanah dan Hak-hak atas Tanah, serta Cara-cara Perolehan Hak Atas Tanah, yang semua ini mengenai pemahaman secara umum hal-hal yang menjadi pokok kajian, yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor : 6070-HGB.32.75/300/XII/2010.

BAB 3 PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang ditarik berdasarkan uraian bab-bab terdahulu, yang merupakan jawaban terhadap pokok-pokok permasalahan yang diteliti penulis, yang disertai dengan saran.

BAB 2
AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI SYARAT PEMBERIAN HAK ATAS
TANAH PADA BADAN HUKUM

(Kajian Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi

Nomor : 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)

1. Tanah

Prof. (Emeritus) Peter Butt¹, mengatakan :

“barang siapa memiliki tanah (permukaan bumi) dia juga memiliki segala apa yang ada di atasnya sampai surga dan segala yang ada dibawahnya sampai pusat bumi.”

Pendapat ini memberikan pengertian tanah dalam arti luas, sama dengan pengertian bumi. Di Indonesia, pengertian tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah dibatasi dalam UUPA, yakni tanah hanya merupakan permukaan bumi saja.

Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan definisi terhadap istilah “tanah”, karena UUPA tidak hanya mengatur tanah saja melainkan bertujuan pula untuk mengatur Sumber Daya Alam. Sumber daya alam merupakan penjabaran lebih lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang meliputi: Bumi; Air; Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi dan air; Ruang angkasa yang meliputi tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.

Unsur-unsur sumber daya alam di atas diberikan tafsiran otentik dan pengertiannya dirumuskan dalam UUPA Pasal 1 ayat (4), yaitu “bumi” terdiri dari “permukaan bumi” atau “hak atas tanah”. Sedangkan dalam penggunaannya “tanah” dalam arti “ruang” dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, dimana pemegang haknya dalam menggunakan atau memakai bidang tanah tertentu berwenang pula menggunakan sebagian tubuh bumi di bawah tanah, sepanjang langsung berhubungan dengan penggunaan tanahnya.

Pengertian dalam “Tubuh Bumi” adalah di bawah permukaan bumi (sebagai tanah) dan dibawah air dimana terdapat kekayaan alam yang berupa “bahan-bahan

¹Peter Butt, “*Land Law*”, (Sydney: Book Company Limited Sydney t/as LBC Information Services, 1996), hal.12.

galian”, yang meliputi: minyak dan gas bumi, emas, perak, platina, timah, tembaga, uranium sampai batu kapur-gips dan asbes. Akan tetapi untuk pengambilan bahan-bahan galian itu tidak termasuk wewenang dalam “menggunakan tanah”, karena bahan-bahan galian tersebut dalam penguasaan Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 UUPA, sehingga untuk pengambilannya perlu ada hubungan hukum yang khusus yaitu Hak Kuasa Pertambangan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Pertambangan Nomor 11 Tahun 1967 jo. Undang-undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, dan pemberian hak kuasa pertambangan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 75 Tahun 2001 yang telah disesuaikan dengan Otonomi Daerah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999.

“Air” menurut pengertiannya termasuk, baik perairan pedalaman (sungai, danau dan rawa-rawa) maupun laut wilayah Indonesia, yaitu laut yang termasuk dalam batas-batas teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (5) UUPA. Air dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan dan di dalam air terdapat kekayaan alam berupa hasil laut, karena begitu besar manfaatnya maka pemanfaatan air termasuk dalam pengaturan UUPA.

Selain unsur-unsur sumber-sumber daya alam tersebut, UUPA juga mengatur unsur-unsur lainnya, yaitu hutan dan ruang angkasa di atas bumi dan di atas air, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (6) UUPA. Dalam ruang angkasa terdapat tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yang dapat digunakan untuk memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 48 UUPA, antara lain unsur dalam ruang angkasa yang dapat dijadikan bahan untuk pembuatan hujan buatan.

Sampai saat ini sudah dimulai menggunakan ruang di atas tanah berupa pembangunan jalan layang baik lalu lintas kendaraan maupun kereta api, juga untuk pertokoan yang dibangun dengan menggunakan ruang di atas tanah yang membentang di jalan, dalam hal ini masih dapat diselesaikan berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional, karena tiang-tiang pendukungnya masih dalam

lingkup pengertian memakai tanah dan hal ini berlaku pula untuk ruang bawah tanah (*basement*) yang terletak di bawah bangunan induk.

Ruang bawah tanah ini belum ada peraturan yang tegas mengaturnya sampai saat ini. Pengertian ruang bawah tanah adalah bangunan-bangunan yang berada di dalam tubuh bumi yang secara fisik dan secara fungsional tidak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di atas tanah atau permukaan bumi. Bangunan tersebut untuk usaha pertokoan, restoran, stasiun dan jalan kereta api di bawah tanah yang biasanya dikenal dengan *subway*. Penggunaan ruang di bawah tanah dapat dilandasi dengan sesuatu hak, semacam hak atas tanah, yang disebut Hak Guna Ruang Bawah Tanah, hal ini pernah diusulkan dan diuraikan oleh Prof. Boedi Harsono, dalam bukunya.

Uraian di atas didasarkan oleh berbagai unsur sumber-sumber alam yang dalam UUPA disebut dengan istilah “Agraria” dalam arti luas. Sehingga Hukum Agraria dalam arti luas adalah bidang hukum positif yang mengatur unsur-unsur sumber daya alam dan masing-masing unsur dijabarkan lebih lanjut dalam bidang hukum yang khusus.

Sedangkan dalam praktek sehari-hari dikalangan Kantor Pertanahan, istilah agraria digunakan sebagai sinonim dari tanah atau pertanahan. Oleh karenanya istilah agraria yang digunakan ini adalah dalam arti sempit, dan Hukum Agraria dalam arti sempit adalah Hukum Tanah atau Hukum Pertanahan.

1.1. Hak Atas Tanah

Pada hakekatnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Jadi, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum.

Hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional pada dasarnya meliputi hak-hak atas tanah yang primer yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, dan Hak-hak atas tanah yang sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia

atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu.

Pada dasarnya tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan, yaitu untuk diusahakan misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan; dan untuk tempat membangun sesuatu (wadah) misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, bangunan bertingkat, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan, dan lain-lain.

Setiap jenis hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai/menggunakan tanah yang dihaki. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu yang dihaki. Dalam rangka memakai tanah mengandung kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya, hal mana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-undang Pokok Agraria.

Pemakaian tanah tersebut harus sesuai dengan tujuan pemberian dan isi hak atas tanahnya serta menurut peruntukannya yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku di daerah letak hak berada baik kabupaten ataupun kota.

1.2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Undang-undang Pokok Agraria menetapkan 4 (empat) jenis hak atas tanah untuk keperluan pribadi maupun untuk kegiatan usaha. Menurut Pasal 20 sampai Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria, untuk keperluan pribadi perorangan Warga Negara Indonesia adalah Hak Milik, sedangkan untuk keperluan usaha adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dapat pula digunakan untuk keperluan khusus.

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Hak Milik mengandung fungsi sosial. Hak turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. Hak terkuat dan terpenuh berarti penguasaan

tanahnya tidak terputus-putus dan kewenangan pemilik untuk memakai tanah baik untuk diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Berikut ini adalah beberapa keistimewaan Hak Milik antara lain: Hak Milik hanya dapat dimiliki khusus untuk perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia saja, Hak Milik dapat beralih karena hukum atau dapat dialihkan karena pemindahan hak kepada pihak lain dan dapat dibebani hak baru dengan Hak Atas Tanah yang diakui dalam Undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dan Pasal 24 Undang-undang Pokok Agraria. Hak Milik dapat dijadikan jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dan dapat diwakafkan. Sebagai tanda bukti hak, Hak Milik wajib didaftarkan dan mempunyai sertipikat.

Hak Guna Usaha memberikan wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung dikuasai Negara untuk usaha pertanian, yaitu perkebunan, perikanan dan peternakan selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 (duapuluh lima) tahun dan 35 (tigapuluh lima) tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 25 (duapuluh lima) tahun. Hak Guna Usaha ini jika masih diperlukan dapat diperbaharui haknya dengan diberikan kembali 35 (tigapuluh lima) tahun. Sedang untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 95 (sembilanpuluh lima) tahun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dimana Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

Hak Guna Bangunan memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan di atas tanah kepunyaan pihak lain seperti Tanah Negara atau tanah Hak Milik, selama jangka waktu 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperpanjang sampai 20 (duapuluh) tahun dan jika masih diperlukan hak tersebut dapat diperbaharui. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus untuk 80 (delapanpuluh) tahun. Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hak Guna Bangunan ini hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

Hak Pakai memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah kepunyaan pihak lain yaitu Tanah Negara atau tanah Hak Milik selama jangka waktu tertentu,

yaitu 25 (duapuluh lima) tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya selama 20 (duapuluh) tahun dan dapat diperbaharui jika masih diperlukan. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun sekaligus. Hak Pakai ini diatur dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hak Pakai ini dapat digunakan untuk mendirikan bangunan atau usaha pertanian, dengan subyek Hak Pakai adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia, Departemen, Lembaga Non Departemen dan Pemerintahan Daerah, Badan Keagamaan dan Sosial, serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Bagi Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang karena tujuan penggunaannya untuk keperluan bisnis atau investasi, maka hak-hak atas tanah tersebut dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, Wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota) untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak, dan tanah dengan hak-hak ini tidak boleh disewakan kepada pihak lain, namun bangunan yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat disewakan kepada pihak lain.

Hak-hak atas tanah yang sekunder yang merupakan hak atas tanah bersifat sementara lainnya disebutkan dalam Pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Hak Sewa atas tanah pertanian, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai atas Tanah pertanian dan Hak Menumpang.

Hak Sewa Atas Tanah adalah hak yang memberikan wewenang menggunakan tanah milik pihak lain dan penyewa wajib membayar sewa kepada pemilik tanah, pembayaran sewanya dapat dilakukan pada waktu tertentu atau dibayar dimuka, hal ini umumnya dikenal dengan istilah kontrak. Perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis yang mengatur wewenang, hak dan kewajiban penyewa, jangka waktu sewa, pemilik bangunan yang didirikan penyewa dan berakhirnya jangka waktu sewa. Perjanjian sewa menyewa dapat dilanjutkan jika perjanjian itu diperbaharui.

Hak Usaha Bagi Hasil terjadi berdasarkan Perjanjian Bagi Hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil yang mulai diberlakukan sejak tanggal 7 Januari 1960. Perjanjian Bagi Hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah hak milik yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang disetujui sebelumnya.

Hak Gadai Atas Tanah, merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah hak milik orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh yang memberikan uang gadai. Selama berlangsungnya gadai, pemegang gadai berwenang untuk memakai atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Ketentuan Hak Gadai diadaptasi dari hukum adat yang tidak tertulis.

Hak Menumpang juga diatur berdasarkan Hukum Adat, yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah perkarangan orang lain. Ada kemungkinan di atas perkarangan kepunyaan orang lain sudah ada rumah kepunyaan pemilik tanah, atau juga, kemungkinan merupakan perkarangan yang masih kosong dan pihak yang menumpang mendirikan rumah yang tidak permanen di atasnya. Hak Menumpang ini merupakan semacam Hak Pakai yang sifatnya khusus. Hubungan hukum dengan tanahnya sangat lemah, karena sewaktu-waktu dapat diputuskan/diakhiri secara sepihak oleh si pemilik hak atas tanah.

1.3. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan, namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan

perundang-undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya².

Dengan adanya lembaga publikasi negatif maka pemilik hak atas tanah yang sebenarnya belum tentu namanya terdaftar di dalam buku tanah, sedangkan pemegang sertipikat hak atas tanah yang namanya sudah terdaftar di buku tanah sepanjang tidak terbukti sebaliknya tetap dianggap sebagai pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Khusus terhadap Hak Milik, yakni menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria ditentukan lain, yaitu adanya unsur turunan, terkuat dan terpenuh. Walaupun demikian tinggi kedudukan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti, namun tetap diperlakukan sebagai alat bukti awal, karena didasari kemungkinan adanya alat pembuktian pihak lain yang lebih berwenang, tidak terkecuali terhadap sertipikat hak milik yang terkuat dan terpenuh sekalipun.

Perlindungan hukum yang disediakan pemerintah melalui Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan”

“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.”

Tipologi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini masih didominasi karakteristik asas negatif, akibatnya yaitu bahwa hak asasi manusia harus dilihat dan dipahami secara utuh, tidak parsial. Kenyataannya masih bersifat administratif belum bersifat hak, memberi perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah tetapi belum kepada pemegang sertipikat hak atas tanah³.

Menurut meta teori dari J.J.H. Bruggink, bahwa setiap warga negara beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum sebagai kontra prestasi nilai keadilan⁴.

² Wahid, Muchtar, *Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, sinopsis Disertasi Pengukuhan Gelar Doktor Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin*, Makasar:2005, hal.38.

³ Paul S. Baut dan Beny Harman K., *Kompilasi Deklarasi Hak Asasi Manusia*, (Jakarta: Yayasan LBHI,1988), hal.9.

⁴ Arif Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,1999), hal.172.

Lahirnya nilai keadilan, menurut M. Solly Lubis, disebabkan adanya hak dan kewajiban bagi setiap warga negara, yang berkembang menjadi nilai keadilan dalam masyarakat bangsa, akhirnya menjadi keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia⁵.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa setiap upaya pengarah kebijakan dalam pembuatan peraturan perundang-undangan (*law making*) dan penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pertanahan yang tidak memberi perlindungan hukum terhadap pemilikan hak atas tanah secara utuh menjadi tidak sejalan dengan Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, dan Hak Asasi Manusia.

1.4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian 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.

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda kadaster) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Pengertian lebih tegas, *cadastre* berarti alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga sebagai *continues recording* dari hak atas tanah⁶. Pendapat ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah itu adalah merupakan rekaman data fisik dan data yuridis yang dibuat dalam bentuk peta dan daftar bidang-bidang tanah tertentu, yang dilaksanakan secara objektif dan itikad baik oleh pelaksana administrasi negara.

Oleh karena pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah sebelum berlakunya UUPA mempunyai arti yang lebih sempit

⁵ M. Solly Lubis, *Sistem Nasional*, (Bandung: Mandar Maju, 2002), hal.43.

⁶ A. P. Parlindungan, "Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)", (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal.18.

dari pendaftaran tanah yang dirumuskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA. Dengan berlakunya UUPA, maka pendaftaran tanah yang dimaksud adalah yang dipakai dalam arti yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2). Sedang untuk pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah sebelum berlakunya UUPA dipakai istilah kadaster.

Pendaftaran tanah di Indonesia hanya terfokus untuk pendaftaran tanah pada bidang tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi dalam satuan bidang yang terbatas, artinya tidak mencakup bumi, air, dan ruang angkasa. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui 2 (dua) cara: Pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu pendaftaran untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan dan terutama kegiatan ini dilakukan atas prakarsa pemerintah. Kedua, pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama sekali mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pelaksanaan pendaftaran tanah harus memperhatikan bukan hanya pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, tetapi juga harus memperhatikan pemeliharaan data baik fisik maupun data yuridis dari objek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar. Setiap perubahan terjadi baik data fisik maupun data yuridis pada objek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar diwajibkan bagi pemegang hak untuk mendaftarkan perubahan tersebut. Pendaftaran terhadap perubahan dan peralihan serta hapusnya dan pembebanan hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan juga harus didaftarkan sebagai alat bukti yang kuat. Dengan demikian maksud dari pemeliharaan data pendaftaran tanah, agar tetap terpelihara dan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Pemegang hak yang berkepentingan dapat membuktikan haknya kepada pihak ketiga, sehingga tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum atas pemegang hak-hak atas tanah yang merupakan salah satu unsur penting dari keadilan dan kesejahteraan rakyat.

Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat, manfaatnya dapat dipetik oleh tiga pihak yaitu:

1. pemegang hak atas tanah, yakni untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya;
2. pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditor untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukumnya;
3. bagi pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan.

Sertifikat hak atas tanah diterbitkan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah dengan syarat bahwa data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan. Jika dalam buku tanah terdapat catatan mengenai data fisik dan data yuridisnya belum lengkap, yang data fisiknya dan/atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan ke pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut. Kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis, untuk mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu enam puluh (60) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut. Jika diajukan ke pengadilan tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk *status quo* dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan maka dilakukan pembukuan dalam buku tanah dengan catatan adanya sengketa dan mengenai hak-hak yang disengketakan. Apabila ada perintah untuk *status quo* atau putusan penyitaan dari pengadilan maka hal itu dicatat pula dalam buku tanah. Berdasarkan fakta tersebut maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sebagai dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Dalam pasal ini diperintahkan kepada aparatur negara untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yaitu 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.

Pendaftaran tanah ini diselenggarakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari segi tujuan, dilaksanakan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum, juga untuk kepentingan penarikan pajak atau hanya untuk kegiatan administrasi belaka. Untuk tujuan kepastian hukum, misalnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Australia dikenal dengan nama Torrens System.

Untuk kepentingan penarikan pajak, misalnya yang diselenggarakan di Romawi sehingga muncul istilah *capitastrum* tersebut, juga yang dilaksanakan di Perancis dan Netherland atas perintah Napoleon Bonaparte yang disebut *belasting kadaster* atau *fiscal kadaster*, juga ada pendaftaran tanah dalam rangka keperluan administrasi intern belaka seperti yang diselenggarakan oleh para Lurah/Kepala Desa dalam rangka tugas mereka menyaksikan/menguatkan pengalihan hak-hak atas tanah di wilayahnya yang pembukuannya tidak merupakan daftar umum.

Dalam sejarah perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, pelaksanaannya tidak terlepas dari dinamika istilah dan tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan di atas, termasuk perkembangan dari lembaga pelaksanaannya serta metode atau cara penyelenggaraan dari pendaftaran tanah dimaksud.

Kemudian pelaksana dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diinstruksikan kepada Pemerintah, artinya perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut (di dalamnya mencakup inisiatif, metode/cara, dana/biaya, sumber daya manusia dan sarana prasarana) semuanya dilakukan oleh Pemerintah, dikenal kemudian dengan pendaftaran tanah sistematis. Sebagai ketentuan pelaksanaan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah tersebut tetap dalam kerangka dan prinsip-prinsip yang termuat dalam Pasal 19 UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dibangun oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 meliputi kadaster dan pendaftaran hak. Pendaftaran hak-hak atas tanah dalam daftar-daftar umum harus dilakukan setelah bidang-bidang tanah yang menjadi obyek hak-hak diukur dan dipetakan. Selama bidang tanah belum diukur

dan dipetakan, maka hak-hak yang bersangkutan belum dapat didaftarkan dalam daftar-daftar umum. Walaupun masih dimungkinkan pelaksanaan pendaftaran tanah atas inisiatif dan biaya dari pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 22, 32 dan 38 UUPA, dikenal kemudian pendaftaran tanah sporadik.

Kemudian pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan atas semua bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia, dengan demikian tidak ada perbedaan perlakuan terhadap obyek bidang tanah yang akan didaftar, baik yang berasal dari hak-hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat maupun yang berdasarkan Hukum Eropa, semua akan menjadi hak-hak yang diatur dalam UUPA, dengan kata lain dualisme dalam hak-hak tanah dihapuskan, sehingga pendaftaran tanah yang diperintahkan dalam Pasal 19 UUPA itu mau tidak mau meliputi semua tanah yang terletak di wilayah Republik Indonesia.

Produk dari pendaftaran tanah adalah diberikannya surat bukti hak kepada pemegang hak sebagai tanda bukti hak yang kuat, bukan sebagai satu-satunya bukti hak (mutlak). Hal ini juga menyangkut kekuatan bukti dari suatu bukti hak yang dalam teori disebut asas publisitas. Bila disebutkan sebagai alat bukti hak yang kuat, maka yang dipakai dalam pendaftaran tanah di Indonesia adalah asas publisitas yang negatif. Dengan adanya pasal-pasal yang mengatur pemberian surat tanda bukti hak dan arti pendaftaran bagi peralihan hak, maka hal-hal yang menyangkut status tanah mendapat landasan hukum yang kuat. Produk atau hasil dari penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah diberikannya surat bukti hak kepada pemegang hak sebagai tanda bukti hak yang kuat, yang dalam praktek disebut juga sertipikat. Dalam penjelasan disebutkan bahwa tanda bukti hak atau sertipikat tersebut adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dokumen. Oleh karena surat ukur (hasil/turunan dari kegiatan pengukuran dan pemetaan) yang merupakan bagian dari sertipikat, maka batas-batas yang ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah mempunyai kekuatan hukum, sehingga pendaftaran tanah itu merupakan suatu *rechtskadaster*.

Instansi yang mengatur dan menata masalah pertanahan. Sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1955 telah dibentuk Kementerian Agraria dan melalui Keputusan Presiden Nomor 190 tahun 1957 Jawatan Pendaftaran Tanah dimasukkan ke dalam Kementerian Agraria, maka setelah berlakunya

UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1964 mengenai susunan dan organisasi Kantor Pusat Departemen Agraria. Bagian yang menangani masalah pendaftaran tanah dalam susunan organisasi Departemen Agraria tersebut adalah Direktorat Pengukuran Dasar Area Survey, juga masih ada satuan-satuan organisasi di luar Kantor Pusat Departemen Agraria yang berkaitan dengan tugas pendaftaran tanah, yakni:

- 1) Direktorat Pendaftaran Tanah;
- 2) Lembaga Penafsiran Potret Udara;
- 3) Perusahaan Negara (PN) Pengukuran dan Pemetaan;
- 4) Badan-badan pelaksana di daerah;

Kemudian setelah tahun 1965, Departemen Agraria diciutkan menjadi hanya setingkat Direktorat Jenderal di lingkungan Departemen Agraria dan bagian yang menangani pendaftaran tanah disebut Direktorat Pendaftaran Tanah.

Sejak tahun 1988, Direktorat Agraria dipisahkan dari Departemen Dalam Negeri dan dibentuk Lembaga Pemerintah Non Departemen yang diberi nama Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988, yang salah satu tugasnya adalah melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan.

Kemudian melalui Keputusan Kepala BPN Nomor 11/Ka.BPN/88 mengenai susunan organisasi BPN, maka bagian yang menangani pendaftaran tanah dinamakan Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

1.5. Pendaftaran Hak

Selanjutnya dengan ditetapkannya dalam Pasal 19 ayat (1), bahwa pendaftaran tanah itu harus diatur dalam peraturan pemerintah, maka peraturan pemerintah yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran mendapat landasan yang kuat. Apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat (1) UUPA ditegaskan dalam ayat (2) yang menetapkan ruang lingkup dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, yakni bahwa pendaftaran tanah itu meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah adalah termasuk dalam lingkup kegiatan kadaster, sedang materi yang diatur dalam termasuk dalam ketentuan pendaftaran hak (Overschrijvings Ordonantie (Stb. 1834 Nomor 27))⁷.
- 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.

Dengan demikian dapat disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) dapat pula dirumuskan sebagai meliputi kadaster dan pendaftaran hak.

Dalam hal pendaftaran hak, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengatur bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang bentuknya dan dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditetapkan dan/atau ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Pengertian pendaftaran hak yakni pendaftaran hak atas tanah dalam daftar umum, yaitu daftar yang memberikan keterangan mengenai hak atas tanah tersebut atas nama pemegang haknya. Pendaftaran hak tersebut dapat dibagi dalam dua macam yaitu:

- 1) Pendaftaran hak dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Maksudnya daftar umum yang ada membuktikan orang yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Dalam daftar hak ini, kepada pemegang hak yang terdaftar diberikan surat tanda bukti hak, yaitu surat yang membuktikan pemegang hak itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum dan sesuai dengan kekuatan bukti yang terdapat dalam daftar umum. Pendaftaran hak ini ditujukan kepada setiap pemegang hak yang lama (orang yang telah mempunyai hak sebelum pendaftaran hak diselenggarakan), maupun pemegang hak yang baru (orang yang baru menjadi pemegang hak setelah pendaftaran hak diselenggarakan). Daftar umum yang mempunyai

⁷ Imam Soetikinjo, *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1987), hal.106.

kekuatan bukti serta pemberian surat tanda bukti hak merupakan dorongan yang kuat bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan haknya. Oleh karena itu pendaftaran hak tersebut meliputi:

- a. Pendaftaran hak dari para pemegang hak yang lama, akan merupakan pendaftaran hak untuk pertama kalinya dalam daftar umum;
- b. Pendaftaran hak dari para pemegang hak yang baru akibat peralihan hak, disebut dengan “*registration of rights*”.

Bila ditilik pada Pasal 19 ayat 2 sub b dan c UUPA maka yang dimaksud dalam hal ini adalah pendaftaran hak dengan daftar umum dan mempunyai kekuatan bukti.

- 2) Pendaftaran hak dengan daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti. Maksudnya daftar umum yang ada tidak membuktikan orang yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.

Oleh karena daftar umum tidak mempunyai kekuatan bukti, maka bagi para pemegang hak yang lama tidak ada dorongan lagi untuk mendaftarkan hak mereka dalam daftar umum, pendaftaran bukti memang hanya ditujukan kepada para pemegang yang baru. Untuk mendorong para pemegang hak baru mendaftarkan hak, maka pendaftaran itu dijadikan syarat bagi peralihan haknya. Dengan demikian para pemegang hak yang baru mau tidak mau akan mendaftarkan hak yang telah mereka peroleh berdasarkan akta-akta pengalihan hak.

Pelaksanaan pendaftaran hak, instansi pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang sudah terdaftar atau telah ada haknya.

2. Pemberian Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, menegaskan:

“Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.”

Sehingga pengertian pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum. Sedangkan pengertian, Tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 Peraturan Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang berbunyi "*Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum*" dan Pasal 14 menentukan :

"Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III."

Dasar hukum tata cara memperoleh Tanah Negara :

- 1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- 2) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

3. Cara Memperoleh Tanah

Pemerintah secara konsisten memperjuangkan pembangunan demi tercapainya kemakmuran bagi rakyat. Pembangunan yang dimaksud dilakukan oleh perusahaan penanaman modal. Tata cara perolehan tanah dapat dilakukan

dengan cara pemindahan hak yaitu melalui proses penurunan hak kemudian dilakukan peralihan hak atas tanahnya yang sudah sesuai dengan hak yang dibutuhkan oleh perusahaan, atau dengan cara penyerahan / pelepasan hak atas tanah kepada negara sehingga tanah tersebut berubah status menjadi tanah negara yang kemudian dengan berdasarkan pada kesepakatan sebelumnya bahwa tanah tersebut dimohonkan oleh perusahaan.

Perolehan tanah untuk keperluan tertentu khususnya untuk kepentingan pembangunan akan terkait beberapa instansi, karena akan melalui beberapa tahapan yang harus dilewati dari ijin prinsip, ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan, dan lainnya. Setiap tahapan tersebut dituntut adanya koordinasi yang baik antar instansi yang berwenang. Pelaksanaan koordinasi dapat berlangsung baik secara vertikal maupun horizontal. Dalam perolehan ijin lokasi diperlukan adanya koordinasi antara pihak Pemerintah Kota dengan Kantor Pertanahan. Setelah memperoleh ijin lokasi perusahaan yang membutuhkan tanah baru dapat memperoleh tanahnya. Perolehan tanahnya dapat melalui pelepasan hak dan dapat juga secara langsung dengan para pemilik tanah dengan cara pemindahan hak secara permohonan hak atas Tanah Negara.

3.1. Tanah Negara

Menurut Adrian Sutedi, Tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku⁸.

Pengertian tanah negara, menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah "*Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.*"

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan pemerintah yang

⁸ Adrian Sutedi, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan Serta Berbagai Permasalahannya*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), Hal.32.

memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.

3.1.1. Dasar Hukum Cara Memperoleh Tanah Negara

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 menyatakan bahwa "*Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum*", sedangkan Pasal 14 menyatakan :

"Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III."

Terbitnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, yang merubah sebagian isi dari Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, dalam Pasal 4 huruf b menyatakan bahwa "*Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M² (lima ribu meter persegi).*"

Dasar hukum tata cara memperoleh tanah Negara:

- a. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yang masih memberlakukan sebagian ketentuan dari Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

- c. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

3.1.2. Tata Cara/Prosedur Permohonan Hak Atas Tanah Negara

Tata cara permohonan hak atas tanah dalam hal ini Tanah Negara diawali dengan syarat-syarat bagi pemohon. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menentukan bahwa:

- Pemohon hak atas tanah mengajukan permohonan hak milik atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- Permohonan tersebut memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan hak tersebut diajukan kepada Menteri Negara Agraria melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan maka :

- (1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- (2) Mencatat dalam formulir isian;
- (3) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian;
- (4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat dan berkas permohonan hak atas tanah yang telah lengkap dan telah diproses sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka

diterbitkanlah Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon kemudian dilakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda lahirnya hak atas tanah tersebut.

3.2. Tanah Hak

Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati atau dibebani dengan suatu hak Atas Tanah. Hak-hak yang dimaksud adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai.

3.2.1. Cara Memperoleh Tanah Hak

Umumnya Tanah Hak ini diperoleh dengan cara Peralihan Hak. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur tentang peralihan hak yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.”

Terkait dengan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal Pasal 1 angka 1 yang berbunyi *“Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.”*

Sedangkan menurut Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu *“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”*, yang merubah Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang

Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dengan bunyi :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, taman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.”

Jadi, Tanah Hak dapat diperoleh juga dengan cara pelepasan hak atas tanah atau pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

3.2.1.1. Pelepasan Hak Atas Tanah/Pembebasan Tanah/Pengadaan Tanah

Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa:

“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 26 ayat 2.
- b. tanahnya musnah.”

Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak/menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Kedua perbuatan hukum di atas mempunyai pengertian yang sama, perbedaannya pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk areal tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain⁹.

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Arie S. Hutagalung, berpendapat bahwa pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat

⁹ Mudakir Iskandar Syah, Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum , (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2007), Hal.10.

diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya¹⁰.

Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan pengganti Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, *“Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah”*.

Sehingga penulis berkesimpulan bahwa pengertian Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara.

Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela. Oleh karena itu dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA dan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pelepasan hak atas tanah tidak dapat dilakukan oleh pengadilan negeri, apalagi oleh pengadilan luar negeri. Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan, yaitu dengan:

- 1) akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik), atau
- 2) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau

¹⁰ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), hal.152.

- 3) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Penentuan ganti rugi hendaknya melalui proses musyawarah dengan masyarakat yang akan tergusur. Akan tetapi, jika penentuan tersebut berlarut-larut, maka dapat ditunjuk tim independen untuk menilai harga ganti rugi yang layak.

Pada prinsipnya tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak/instansi pemerintah yang memerlukan tanah, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tidak akan pernah terjadi atau terealisasi dalam implementasinya.

Pengertian musyawarah menurut Pasal 1 ayat (10) dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006 menyatakan bahwa:

Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesetaraan dan kesukarelaan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Proses atau kegiatan saling mendengar antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah lebih bersifat kualitatif, yakni adanya dialog interaktif antara para pihak dengan menempatkan kedudukan yang setara atau sederajat.

Dalam musyawarah yang pertama adalah adanya unsur kesukarelaan, kedua sikap saling menerima pendapat atau keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah dan unsur yang ketiga dari musyawarah adalah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1 ayat (6) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 bahwa pengadaan tanah dilakukan melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak

atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Memperhatikan pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut seolah-olah yang aktif itu adalah pemegang hak atas tanah, yakni “melepaskan hubungan hukum hak atas tanah yang dikuasainya. Padahal faktanya, boleh jadi yang aktif dan harus proaktif adalah instansi pemerintah yang memerlukan tanah melalui Panitia Pengadaan Tanah (PPT).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa musyawarah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum mempunyai makna penting dalam dua hal. Pertama, menentukan dapat atau tidaknya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dan kedua, menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah.

Musyawarah dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagai mana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

- (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- (2) cakap untuk membuat suatu perikatan,
- (3) suatu hal tertentu dan
- (4) suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif menyangkut subyek perjanjian. Dua syarat terakhir disebut syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian. Sebuah perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dibatalkan, artinya salah satu atau para pihak dapat mengajukan permohonan bahwa perjanjian yang dibuatnya untuk dibatalkan. Sementara itu perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif dapat dibatalkan demi hukum artinya dapat dibatalkan dengan sendirinya tanpa melalui permohonan untuk dibatalkannya suatu perjanjian.

Kata sepakat sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian mengandung arti bahwa kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat tekanan apapun yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi

perwujudan kehendak bebas tersebut. Pengertian sepakat adalah sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinyatakan penawaran (*offerte*), sedangkan pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptasi*).

Sehubungan dengan syarat kesepakatan, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dicantumkan beberapa hal yang dapat menyebabkan cacatnya suatu kesepakatan, yaitu kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, "*Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*".

Kekhilafan atau kesesatan dapat mengenai orangnya (*error in persona*) sebagai subyek hukum dan kekhilafan atau kesesatan mengenai barangnya atau obyeknya (*error in substatia/objecto*) sebagai objek hukum. Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum subyek hukumnya pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut. Sementara itu, kesesatan objek pengadaan tanah yang diperlukan untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian, tidak ada kata sepakat dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, jika terjadi kekhilafan atau kesesatan baik mengenai orarnya (*error in persona*) maupun mengenai objeknya (*error in objecto*).

Yang dimaksud dengan paksaan sesuai dengan bunyi Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah

"Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata."

Mengenai batalnya perjanjian hal ini dapat diketahui dari ketentuan bunyi Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu "*Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak dibuat.*"

Hal itu dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihatnya yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

Kata sepakat tidak sah apabila pada kesepakatan itu mengandung penipuan. Demikian prinsip dasar sahnya perjanjian. Dalam hal ini, pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga tidak akan tercapai kata sepakat yang sah apabila kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Melengkapi pemaknaan yuridis dari musyawarah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Mahkamah Agung melalui putusannya nomor 2263/pdt/1993 merumuskan pengertian musyawarah sebagai perjumpaan kehendak antara pihak-pihak yang tersangkut tanpa rasa takut dan paksaan. Dalam yurisprudensi tersebut, prasyarat musyawarah adalah adanya perjumpaan kehendak antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dan adanya jaminan bagi pihak-pihak terlibat dalam musyawarah tersebut dari rasa takut, tertekan akibat paksaan, intimidasi, teror, apalagi kekerasan.

Landasan hukum penetapan ganti kerugian menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yaitu sama-sama atas dasar musyawarah. Adapun pengertian ganti rugi menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dalam Pasal 1 ayat (11) yaitu:

“Ganti Kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang dapat memberikan kalangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”.

Istilah ganti rugi tersebut dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya haknya tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian

sering kali menjadi proses yang panjang, dan berlarut-larut (*time consuming*) akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan ke lokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.

Adapun dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 12 mengatur masalah ganti rugi diberikan untuk : Hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 13 ayat (1) menerangkan tentang pemberian bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali. Sedangkan dalam ayat (2) mengenai penggantian kerugian apabila pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti kerugian sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) maka bentuk kerugiannya diberikan dalam bentuk kompensasi berupa penyertaan modal (saham).

Untuk penggantian terhadap tanah ulayat yang dikuasai dengan hak ulayat dan terkena pembangunan maka dalam Pasal 14 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ganti kerugiannya diberikan dalam bentuk fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Dapat disimpulkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh instansi Pemerintah hanya diberikan kepada faktor fisik semata (*vide* Pasal 12 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005). Namun demikian, seharusnya patut pula dipertimbangkan tentang adanya ganti rugi faktor-faktor non fisik (*immaterial*).

Dalam pengadaan tanah, kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik (*materiil*) dan non-fisik (*immaterial*). Bentuk dan besarnya kompensasi haruslah sedemikian rupa hingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.

Kompensasi dalam rangka pengadaan tanah dibedakan atas: Kompensasi atas faktor fisik (*materiil*) meliputi penggantian atas: Tanah hak baik yang bersertipikat dan yang belum bersertipikat, tanah ulayat, tanah wakaf, tanah yang dikuasai tanpa alas hak yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah. Kompensasi atas faktor non-fisik (*immateriil*) yaitu penggantian atas kehilangan, keuntungan, kenikmatan, manfaat/kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat kegiatan pembangunan tersebut.

Dalam hal ini ganti kerugian hanya diberikan kepada orang-orang yang hak atas tanahnya terkena proyek pembangunan. Pada kenyataannya, masyarakat disekitar proyek tersebut juga terkena dampak, baik yang positif maupun negatif, seperti kehilangan akses hutan, sungai dan sumber mata pencaharian lainnya. Bentuk ganti kerugian komunal harus diperhatikan berdasarkan hukum adat komunitas setempat. Inventarisasi asset saja tidak mencukupi dan diusulkan untuk terlebih dahulu melakukan survai sosial ekonomi yang menyeluruh sebelum pembebasan tanah dilakukan. Perlu juga dikembangkan bentuk ganti kerugian dalam pola kemitraan jangka panjang yang saling menguntungkan antara pemilik modal (swasta) atau pemerintah dengan masyarakat pemilik hak atas tanah.

Pada peraturan sekarang hanya ditentukan penggantian kerugian terbatas bagi masyarakat pemilik tanah ataupun penggarap tanah, berarti ahli warisnya. Ketentuan ini tanpa memberikan perlindungan terhadap warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta untuk kepentingan umum, masyarakat kontribusi dari pembangunan itu, serta rekognisi sebagai ganti pendapatan, pemanfaatan dan penguasaan hak ulayat mereka yang telah digunakan untuk pembangunan.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan dasar dan cara perhitungan ganti kerugian/harga tanah yang didasarkan kepada nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Namun Perpres ini tidak memperhitungkan pemberian kompensasi untuk faktor non fisik. Adapun perhitungan kompensasi faktor fisik sebagai berikut:

1. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas¹¹ harga tanah yang didasarkan atas nilai jual objek pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut : Lokasi dan letak tanah, Status tanah, Peruntukan tanah, Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, Sarana dan prasarana yang tersedia. Faktor lain yang mempengaruhi harga tanah, Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.
2. Dasar perhitungan ganti rugi, lembaga/tim penilai harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur.

Kesulitan yang dihadapi dalam perhitungan ganti rugi oleh lembaga/tim penilai dan tim panitia pengadaan tanah pemerintah kota dan kabupaten adalah adanya perbedaan harga pasar dan harga yang telah ditetapkan dalam nilai jual objek pajak (NJOP). Dalam berbagai kasus, sering terjadi harga tanah merupakan hasil musyawarah antara tim panitia pengadaan tanah yang meminta harga lebih tinggi dari NJOP.

Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

3.2.1.2.Pemindahan Hak Atas Tanah

Istilah pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

Cara memperoleh tanah dengan pemindahan hak atas tanah ditempuh apabila yang membutuhkan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan, yaitu apabila tanah yang tersedia

¹¹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : LPHI 2005), hal. 166.

adalah tanah hak lainnya yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai maka dapat digunakan cara perolehan tanahnya melalui pemindahan hak misalnya dalam bentuk jual beli tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

Dasar hukum proses pemindahan hak ini digunakan dalam ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal *vide* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).

3.2.1.3. Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah menurut UUPA adalah pengambil-alihan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum¹². Dengan demikian, pencabutan hak atas tanah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah hak yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum setelah berbagai cara melalui musyawarah tidak berhasil.

Dasar hukum pengaturan pencabutan hak atas tanah diatur oleh UUPA dalam Pasal 18 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.

Undang-undang yang dimaksud dalam Pasal 18 tersebut adalah Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, dengan peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, dan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di

¹²Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), Hal.38.

Atasnya. Ketentuan Pasal 18 ini merupakan pelaksanaan dari asas dalam Pasal 6 UUPA yaitu bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Terbitnya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah menghapuskan semua ketentuan pencabutan hak atas tanah dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Menurut penulis berdasarkan penjelasan umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya yang berbunyi “*pencabutan hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemerintah, dalam hal ini presiden*” adalah suatu bentuk kewenangan yang diberikan undang-undang untuk melakukan tindakan dengan secara paksa mengambil dan menguasai tanah seseorang untuk kepentingan umum

4. PENGADAAN TANAH

Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan memberikan peluang untuk melakukan pengadaan tanah guna berbagai proyek baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta/bisnis, baik dalam skala kecil maupun dalam skala besar. Karena tanah negara yang tersedia sudah tidak memadai lagi jumlahnya, maka untuk mendukung berbagai kepentingan tersebut yang menjadi obyek adalah tanah-tanah hak baik yang dipunyai oleh orang perseorangan, badan hukum maupun masyarakat hukum adat.

Pengadaan tanah untuk berbagai kepentingan seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan oleh kesenjangan antara *des Sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *des Sein* berupa kenyataan yang terjadi dilapangan¹³.

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, yang kemudian diganti dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, yang kemudian digantikan

¹³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hal.100.

dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Aturan-aturan inilah yang menjadi acuan bagi pihak-pihak yang akan melakukan pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta/bisnis.

Menurut Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan "*Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut*".

Maka, dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain ganti kerugian. Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang dimaksud dengan :

Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang dimaksud dengan "*Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah*". Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dilakukan dengan cara pelepasan hak.

Secara garis besar dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yaitu pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial (bukan sosial).

4.1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditetapkan, belum ada definisi yang jelas tentang kepentingan umum yang baku. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya¹⁴.

Menurut John Selindeho, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara¹⁵.

Undang-undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Di Atasnya, mengatakan bahwa kepentingan umum dinyatakan dalam arti peruntukannya, yaitu untuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.

Dengan demikian dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 jelaslah bahwa kepentingan umum tidak memperhatikan hanya sekedar kemanfaatan, akan tetapi juga membatasi dengan tegas pelaksanaannya dalam pembangunan kepentingan umum tersebut.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

¹⁴ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hal. 6.

¹⁵ John Salindheo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* Cetakan Kedua (Jakarta : Sinar Grafika, 1988), hal.40.

4.1.1. Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum berlakunya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah:

- 1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
- 2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta;
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

ketiganya telah dicabut dengan diterbitkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, dan seiring berjalannya waktu Keputusan Presiden ini kemudian digantikan dengan Peraturan baru dengan tujuan mencari jalan untuk meminimalisir potensi konflik yang mungkin timbul dalam implementasi pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan umum jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

4.1.2. Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum diterbitkannya peraturan pelaksanaan dari Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, maka tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih berlaku berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pengadaan Tanah tidak dikenal adanya istilah pengadaan tanah melainkan pembebasan tanah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 yang dimaksud

pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 juga mengatur pelaksanaan atau tata cara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah dan pembebasan tanah untuk kepentingan swasta.

Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2 (dua) macam, yaitu pertama pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dan kedua jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.

Kedua cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela. Untuk cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, sedangkan cara kedua dilakukan untuk pengadaan tanah yang dilaksanakan selain bagi kepentingan umum. Menurut Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, menyatakan bahwa :

“pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa “panitia pengadaan tanah” dibentuk disetiap Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan musyawarah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanahnya dan bentuk serta besarnya imbalan. Apabila dalam musyawarah tersebut telah tercapai kesepakatan para pihak, maka pemilik tanah diberikan ganti kerugian sesuai dengan yang disepakati oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Dengan berlakunya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun pada dasarnya sama dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun

1993. Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa:

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sehingga dapat disimpulkan, bahwa menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dalam hal ini dilakukan oleh pihak swasta, maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Hal ini berbeda dengan ketentuan yang sebelumnya yang tidak membedakan secara tegas mengenai tata cara pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum, maupun bukan kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta sehingga dalam ketentuan ini memperjelas aturan pelaksanaan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta.

4.2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terdapat dua bentuk pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah yang dilakukan untuk keperluan pembangunan kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dan pengadaan tanah yang dilakukan bukan untuk keperluan pembangunan kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah, tetapi dilakukan oleh swasta.

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukkan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukkan dan

kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Sebagai contoh untuk perumahan, kawasan industri, pariwisata, lapangan golf dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata. Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan hanya orang-orang yang berkepentingan saja. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta ini dilakukan secara langsung antara pemilik tanah dan yang membutuhkan tanah sesuai kesepakatan bersama.

Oleh karena itu, yang dimaksud dengan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukan memperoleh keuntungan semata sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan orang-orang yang berkepentingan saja.

4.2.1. Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Swasta

Peraturan-peraturan terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta antara lain Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi dan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal *joncto* Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

4.2.2. Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Swasta

Perolehan hak atas tanah di Indonesia dilakukan dengan melihat pada subyek juga pada kepentingan yang mendasarinya. Badan Hukum yang membutuh tanah tapi kepentingan yang mendasarinya adalah untuk kepentingan umum akan berbeda dengan perusahaan yang membutuhkan tanah dengan peruntukan sebagai penanaman modal atau yang bersifat *profit oriented*. Pada kegiatan perolehan tanah pada perusahaan dalam rangka penanaman modal diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi dan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal *joncto* Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut, sebuah perusahaan yang bergerak dalam rangka penanaman modal hanya dapat memperoleh tanah setelah yang bersangkutan mendapatkan izin lokasi.

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang sesuai dengan tata ruang wilayah yang diperlukan. Izin lokasi ini berfungsi pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Izin lokasi ini diperlukan sebagai persyaratan dengan maksud untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah, mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan penggunaan tanahnya harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah serta dengan memperhatikan kemampuan fisik tanah tersebut. Pemberian izin lokasi ini berbeda dengan pemberian hak atas tanah. Izin lokasi hanya dipergunakan sebagai dasar atau prasyarat untuk mendapatkan atau memperoleh hak atas tanah. Dengan demikian, adanya izin lokasi tersebut tidak akan menghilangkan atau membatasi pelaksanaan hak atas tanah yang ada di wilayah yang telah ada izin lokasinya. Ini berarti, jika pemegang izin lokasi ingin mendapatkan hak atas tanah, maka yang bersangkutan harus melakukan pendekatan kepada pemegang hak atas tanahnya dalam waktu yang ditentukan dalam izin lokasi.

Perolehan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal, dapat dilakukan dengan berbagai macam cara seperti yang ditentukan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 *joncto* Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999. Menurut ketentuan tersebut, perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui proses permohonan hak jika tanah tersebut berasal dari tanah negara, jual beli dan tukar menukar dengan syarat adanya kesesuaian atas kapasitas subyek pemegang haknya, ataupun melalui peralihan hak yang diawali dengan adanya perubahan

hak terlebih dahulu ketika antara pemegang hak atas tanah dan penerima hak atas tanah tidak dijumpai adanya kesesuaian atas kapasitas subyek pemegang hak.

Sedangkan pengertian Penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Indonesia. Pengertian ini diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Terkait dengan penanaman modal, bentuk penanaman modal diatur dalam Pasal 5, yaitu:

- (1) Penanaman modal dalam negeri dapat dilakukan dalam bentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perseorangan, sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang.

Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999, Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri yang membutuhkan tanah untuk tempat melakukan kegiatan usaha, dapat memperoleh tanah yang berasal dari Tanah Negara ataupun Tanah yang telah dilekati hak-hak tertentu seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Cara memperoleh Hak atas tanah tersebut dilakukan dengan cara pemindahan hak atau cara penyerahan / pelepasan hak atas tanah dan dalam pelaksanaannya terkait dengan beberapa peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, yaitu *“perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak”*. Perolehan tanah tersebut hanya boleh dilaksanakan di lokasi yang telah ditetapkan di dalam izin lokasi, hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994.

Tata cara permohonan hak atas tanah dalam hal ini Tanah Negara diawali dengan syarat-syarat bagi pemohon. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan

Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan menentukan bahwa pemohon hak atas tanah mengajukan permohonan hak milik atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan tersebut di dalamnya memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan hak tersebut diajukan kepada Menteri Negara Agraria melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan tindakan:

- 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- 2) Mencatat dalam formulir isian;
- 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai dengan formulir isian;
- 4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat dan berkas permohonan hak atas tanah yang telah lengkap dan telah diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka diterbitkanlah Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon kemudian dilakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda lahirnya hak atas tanah tersebut.

Menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa: Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sedangkan Tanah Hak dapat diperoleh dengan cara pelepasan hak atas tanah/pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

5. HAPUSNYA HAK ATAS TANAH

Hapusnya Hak Atas Tanah karena:

- a. Jangka waktu telah berakhir atau dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- b. Dilepaskan hak-nya dengan pelepasan hak secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir;
- c. Dicabut haknya berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria jo Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya;
- d. Ditelantarkan sebagaimana dimaksud pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang telah dicabut dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
- e. Musnahnya obyek Hak Atas Tanah; dan
- f. Karena subyek hak tidak lagi memenuhi syarat.

6. KAJIAN YURIDIS KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI

NOMOR : 6070-HGB.32.75/300/XII/2010

Sebagaimana telah dipaparkan di atas, dalam hukum tanah nasional disediakan beberapa cara untuk memperoleh tanah, baik untuk perorangan maupun Badan Hukum, yang umumnya berbentuk perusahaan penanaman modal. Tanah yang diperoleh wajib dikuasai secara legal dengan suatu tujuan tertentu sesuai kegiatan usaha.

6.1. Latar belakang

Perseroan terbatas PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk, berkedudukan di Jakarta, adalah salah satu anak usaha dari group usaha Indomaret yang bergerak dibidang perdagangan ritel di Indonesia. Perseroan terbatas tersebut membutuhkan bangunan sebagai tempat kantor, usaha dan gudang untuk barang ritelnya di Bekasi dengan nama Indogrosir. Lokasi tempat usaha yang diminati oleh perseroan dengan luas 1.629 m² (seribu enamratus duapuluh sembilan meter persegi) adalah tanah perseorangan yang telah wafat dengan bukti hak kepemilikan atas tanah adalah tanah bekas Milik Adat Kohir C Nomor 614 Persil 12 dengan luas ± 5.490 m² (lebih kurang limaribu empatratus sembilanpuluh meter persegi).

Menurut Helmi N. Tanjung, ada 3 (tiga) hal penting dalam sistem perolehan tanah¹⁶, yaitu :

- 1) Bukti (dokumen) kepemilikan;
- 2) Peruntukan tanah; dan
- 3) Ijin lokasi.

Sehingga, dari latar belakang tersebut terlihat bahwa ada beberapa permasalahan terhadap lokasi yang diminati oleh persero tersebut, yaitu:

- 1) bahwa peminat adalah badan hukum;
- 2) bahwa tanah tersebut adalah tanah bekas Milik Adat;
- 3) bahwa pemilik hak atas tanah telah meninggal dunia;
- 4) bahwa bukti kepemilikan tanah tersebut masih berupa induk;

oleh karena beberapa masalah yang timbul ini maka perseroan memilih cara memperoleh hak atas tanah tersebut yang dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah. Proses Pelepasan Hak ini sebagai solusi untuk PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk. karena sebidang tanah yang diingini belum terdaftar.

6.2. Analisis Permasalahan

Permasalahan pertama adalah bahwa PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk. adalah sebuah Badan Hukum. Pengertian Badan Hukum adalah badan hukum perhimpunan orang yang tergabung dalam badan hukum walau tidak berjiwa seperti halnya manusia, namun mempunyai kehendak dan dapat melakukan

¹⁶ Helmi N. Tanjung, *Pengadaan tanah Untuk Keperluan Bisnis dan Sistem Perolehan Tanah yang Berlaku di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hal.114.

perbuatan hukum sehingga dipersamakan dengan orang, selanjutnya diakui oleh undang-undang sebagai subyek hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1653 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni : badan hukum publik, badan hukum privat dan badan hukum lainnya¹⁷. Kajian ini dibatasi hanya pada badan hukum privat, yang merupakan badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan yaitu untuk kepentingan perseroannya, misalnya perseroan terbatas, yayasan, atau koperasi.

Badan Hukum hanya terbuka kemungkinan menguasai tanah dengan sesuatu hak, jika hal itu secara tegas disebut dalam peraturan yang bersangkutan¹⁸. Sesuatu hak itu antara lain tersebut dalam Pasal 30 dan Pasal 36 UUPA, yaitu Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk Badan Hukum Indonesia. Sehingga untuk Badan Hukum PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk. yang ingin memperoleh sebidang tanah harus melalui proses Pelepasan Hak yang kemudian dimohonkan status Hak Guna Bangunan-nya.

Berdasarkan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanah Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tertanggal 25 Januari 2010, syarat-syarat pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum, adalah sebagai berikut:

¹⁷ S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, persyaratan permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hal.9.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan penjelasannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2005), Hal.318.

**LAMPIRAN II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 1 Tahun 2010
Tanggal 25 Januari 2010**

STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN

2. Pemberian Hak:

2) Hak Guna Bangunan Badan Hukum

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
1. UU No. 5/1960 2. UU No. 11/1992 3. UU No. 21/1997 jo. UU No.20/2000 4. UU No. 28/2004 5. UU No. 25/2007 6. UU No. 40/2007 7. PP No. 48/1994 jo. PP No.79/1996 8. PP No. 40/1996 9. PP No. 24/1997 10. PP No. 13/2010 11. KEPPRES No.32/1979 12. PMNA/KBPN No.3/1997 13. PMNA/KBPN No.2/1999 14. PMNA/KBPN No.3/1999 15. PMNA/KBPN No.9/1999 16. Peraturan KBPN RI No.3/2006 17. Peraturan KBPN RI No. 4/2006 18. Peraturan KBPN RI No. 7/2007	1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan 3. Fotocopy identitas (KTP) pemohon dan kuasa dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 4. Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 5. Ijin Lokasi atau Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah 6. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah 7. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak) 8. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan	Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	<ul style="list-style-type: none"> • 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m² • 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m² sampai dengan 150.000 m² • 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 150.000 m² 	Formulir permohonan memuat: 1. Identitas diri 2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon 3. Pernyataan tanah tidak sengketa 4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik Catatan: 1. Tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK 2. Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya

Tabel 1 Persyaratan Pemberian HGB kepada Badan Hukum

BHambatan kedua adalah status tanah bekas milik Adat C Nomor 614 Persil 12. Tanah bekas milik adat ini dikenal dengan istilah Girik, yang belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Girik sebenarnya bukan merupakan bukti hak kepemilikan hak atas tanah, tetapi hanya merupakan bukti penguasaan atas tanah dan pembayaran pajak atas tanah tersebut.

Secara yuridis formal girik sudah tidak dapat lagi dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, setelah lahirnya UUPA. Ketentuan ini ditegaskan dalam Surat Edaran Ditjen Pajak Nomor: SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27

Maret 1993 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 4/K/Sip/1960 tanggal 19 Pebruari 1960.

Girik dapat dijadikan sebagai dasar permohonan hak atas tanah, yang dikenal dengan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. Kegiatan pendaftaran tanah ini memerlukan dokumen-dokumen dari setiap peristiwa hukum peralihan hak terhadap tanah dengan status girik. Peristiwa-peristiwa tersebut harus dibuktikan dengan dokumen pendukung yang dapat diterima sebagai sejarah kepemilikan tanah sebelumnya dan harus segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat¹⁹. Kemudian, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Kantor Pertanahan akan melakukan pengukuran sebagai dasar pembuatan Gambar Situasi, Penelitian dan Pembahasan oleh Panitia A, pengumuman, penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak dan terakhir adalah Penerbitan Sertipikat. Proses ini membutuhkan waktu kurang lebih 98 (sembilan puluh delapan) hari kerja.

¹⁹ Tjahyo Widiyanto, *Kedudukan Girik Setelah Berlakunya UUPA*, (Jakarta:Prima Infosarana Media, 2009), hal.15-17.

**LAMPIRAN II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 1 Tahun 2010
Tanggal 25 Januari 2010**

STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN

I. PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI

19. Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak

Dasar Hukum	Persyaratan	Biaya	Waktu	Keterangan
1. UU No. 5/1960 2. UU No. 21/1997 jo. UU No. 20/2000 3. PP No. 48/1994 jo. PP No. 79/1996 4. PP No. 24/1997 5. PP No. 13/2010 6. PMNA/KBPN No.3/1997 7. Peraturan KBPN RI No. 7/2007	1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan 3. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 4. Bukti pemilikan tanah/ alas hak milik adat/bekas milik adat. 5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB) 6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan	Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	98 (sembilan puluh delapan) hari	Formulir permohonan memuat: 1. Identitas diri; 2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon; 3. Pernyataan tanah tidak sengketa; 4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

Tabel 2 Persyaratan Pendaftaran Hak Pertama Kali

Masalah selanjutnya adalah adanya pewarisan. Di mata hukum, jika terjadi pewarisan, maka demi hukum secara otomatis terjadi perpindahan hak dari pewaris kepada ahli waris. Hal ini diatur dalam Pasal 833 KUH Perdata, yang bunyinya: *“Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang dan semua piutang orang yang meninggal.”*

Pengalihan hak berdasarkan warisan merupakan balik nama dari pemegang hak atas tanah yang telah meninggal dunia kepada ahli waris. Oleh ahli waris

dengan menggunakan Surat Keterangan Ahli Waris dimohon balik namanya kepada Kantor Pertanahan setempat²⁰.

Persyaratan permohonan adalah:

LAMPIRAN II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tanggal 25 Januari 2010				
STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN				
II. PELAYANAN PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH				
1. Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun				
b. Peralihan Hak-Pewarisan/ Wasiat				
DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
1. UU No. 5/1960 2. UU No. 21/1997 jo. UU No.20/2000 3. PP No. 24/1997 4. PP No. 37/1998 5. PP No. 13/2010 6. PMNA/KBPN No.3/1997 7. Peraturan KBPN RI No.1/2006 8. SE KBPN No. 600- 1900 tanggal 31 Juli 2003	1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan 3. Fotocopy identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 4. Sertipikat asli 5. Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan 6. Akte Wasiat Notariel 7. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 8. Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)	Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	5 (lima) hari	Formulir permohonan memuat: 1. Identitas diri 2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon 3. Pernyataan tanah tidak sengketa 4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

Tabel 3 Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah

²⁰ S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hal.94-95.

Persyaratan permohonan tersebut di atas disampaikan oleh pemohon kepada kepala kantor petanahan setempat melalui loket penerimaan, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Subyek hak balik nama sebab waris adalah segenap ahli waris *ab-intestato* tanpa membedakan kewarga negaraan, kecuali *testamenter*;
- 2) Obyek hak balik nama waris adalah semua jenis hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh ahli waris;
- 3) Kewenangan membuat surat keterangan kematian:
 - a. Keturunan Tionghoa dari kantor catatan sipil, dan
 - b. Bukan keturunan Tionghoa dari lurah/kepala desa, rumah sakit atau instansi lainnya.
- 4) Kewenangan membuat surat keterangan ahli waris, yaitu:
 - a. Keturunan Tionghoa di buat di hadapan notaris;
 - b. Keturunan timur asing lainnya di buat di hadapan pejabat balai harta peninggalan atau pengadilan negeri atau pengadilan agama;
 - c. Warga Negara Indonesia asli dibuat oleh para ahli waris disaksikan oleh lurah/kepala desa dan dikuatkan oleh camat.
- 5) Setiap fotokopi yang dipersyaratkan sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Masalah terakhir adalah pada nyata-nya tanah yang ada adalah sisa dari luas yang tertera dalam surat girik. Artinya bidang tanah girik tersebut telah dipecah dan dipisah-pisahkan sebelumnya. Sehingga diperlukan pengukuran tanah kembali, guna memperoleh luas yang sebenarnya.

**LAMPIRAN II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 1 Tahun 2010
Tanggal 25 Januari 2010**

STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN

c. Pengukuran atas Permintaan Instansi dan/atau Masyarakat untuk mengetahui luas tanah

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
1. UU No.5/1960 2. PP No. 24/1997 3. PP No. 13/2010 4. PMNA/KBPN No.3/1997	1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan 3. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon 4. dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket 5. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi Badan Hukum	Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	18 (delapan belas) hari	Formulir permohonan memuat: 1. Identitas diri 2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon; 3. Pernyataan telah memasang tanda batas

Tabel 4 Pengukuran

Hasil pengukuran tersebut wajib dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Apabila diperlukan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dapat memperbantukan petugas dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kantor Pertanahan lainnya dalam bentuk penugasan khusus maupun “*task force*” untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu. Tugas pemantauan dan pemberian bimbingan ini dipertanggungjawabkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

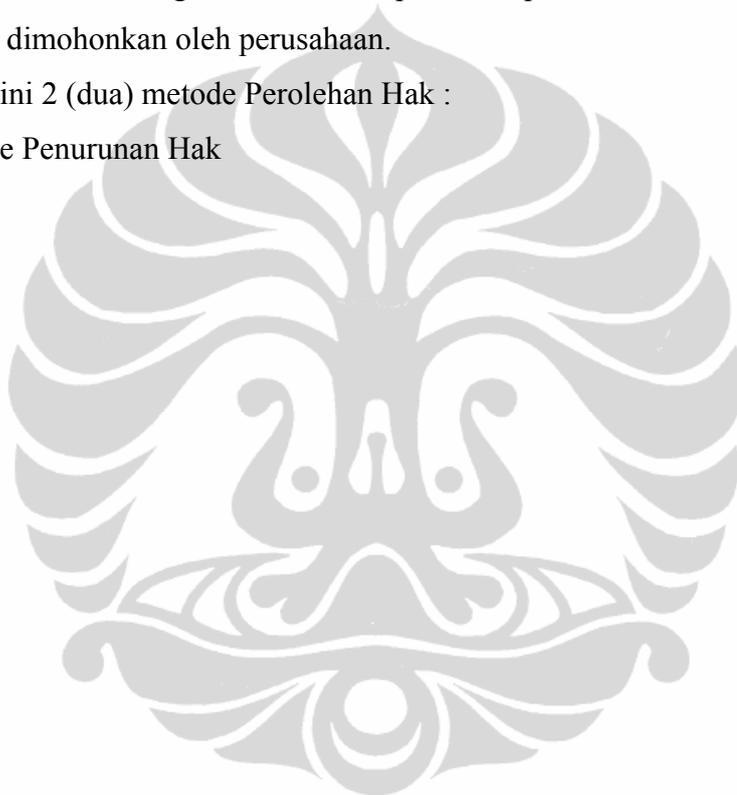
Berdasarkan penunjukan Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pengukuran bidang tanah yang luas atau yang banyak jumlah bidangnya dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga. Pelaksanaan pengukuran bidang tanah oleh pihak ketiga ini disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan,

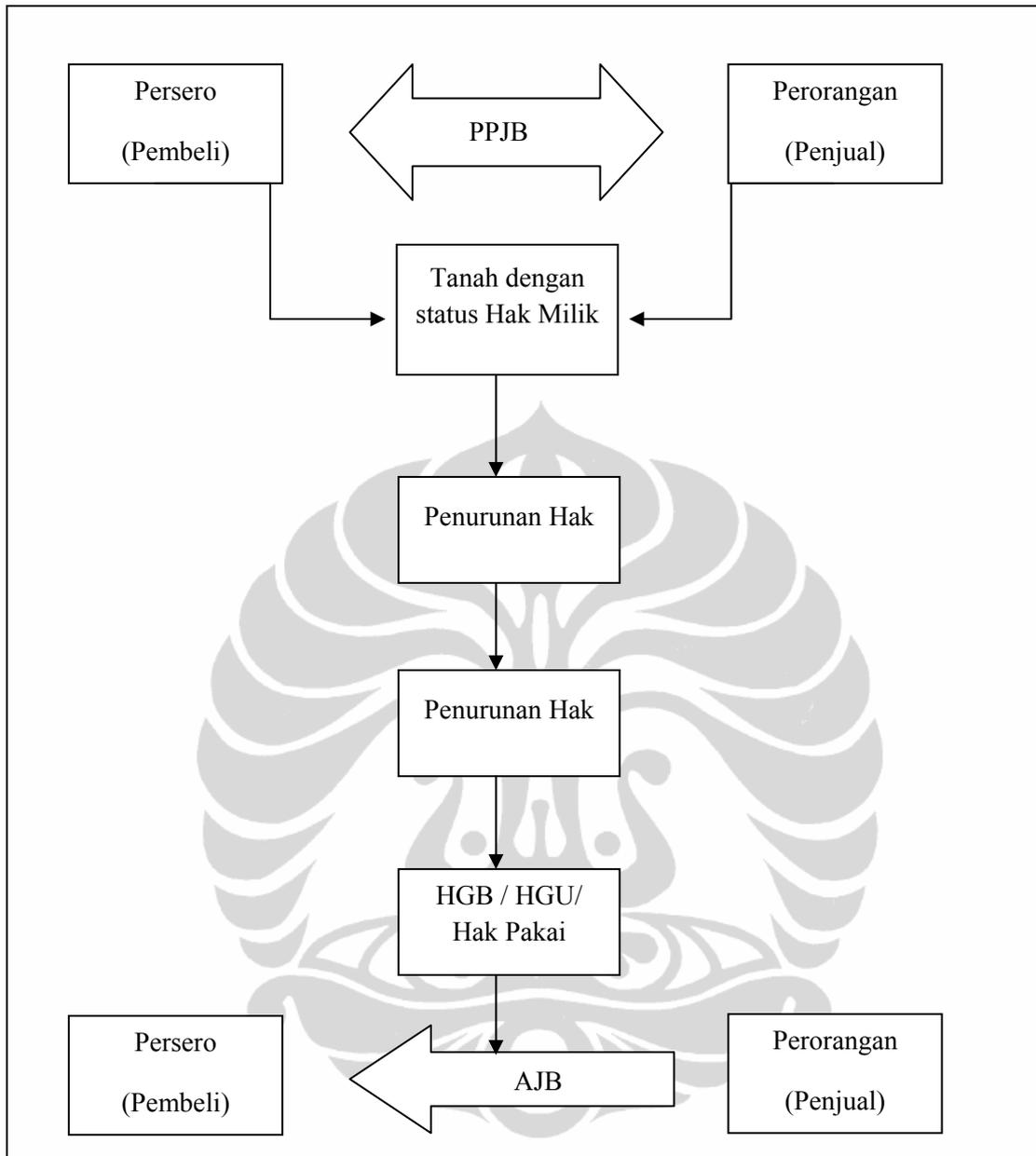
Kepala Kantor Wilayah atau Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangannya.

Pada umumnya tata cara perolehan tanah bagi Badan Hukum dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak yaitu melalui proses penurunan hak kemudian dilakukan peralihan hak atas tanahnya yang sudah sesuai dengan hak yang dibutuhkan oleh perusahaan, atau dengan cara penyerahan / pelepasan hak atas tanah kepada negara sehingga tanah tersebut berubah status menjadi tanah negara yang kemudian dengan berdasarkan pada kesepakatan sebelumnya bahwa tanah tersebut dimohonkan oleh perusahaan.

Berikut ini 2 (dua) metode Perolehan Hak :

1. Metode Penurunan Hak



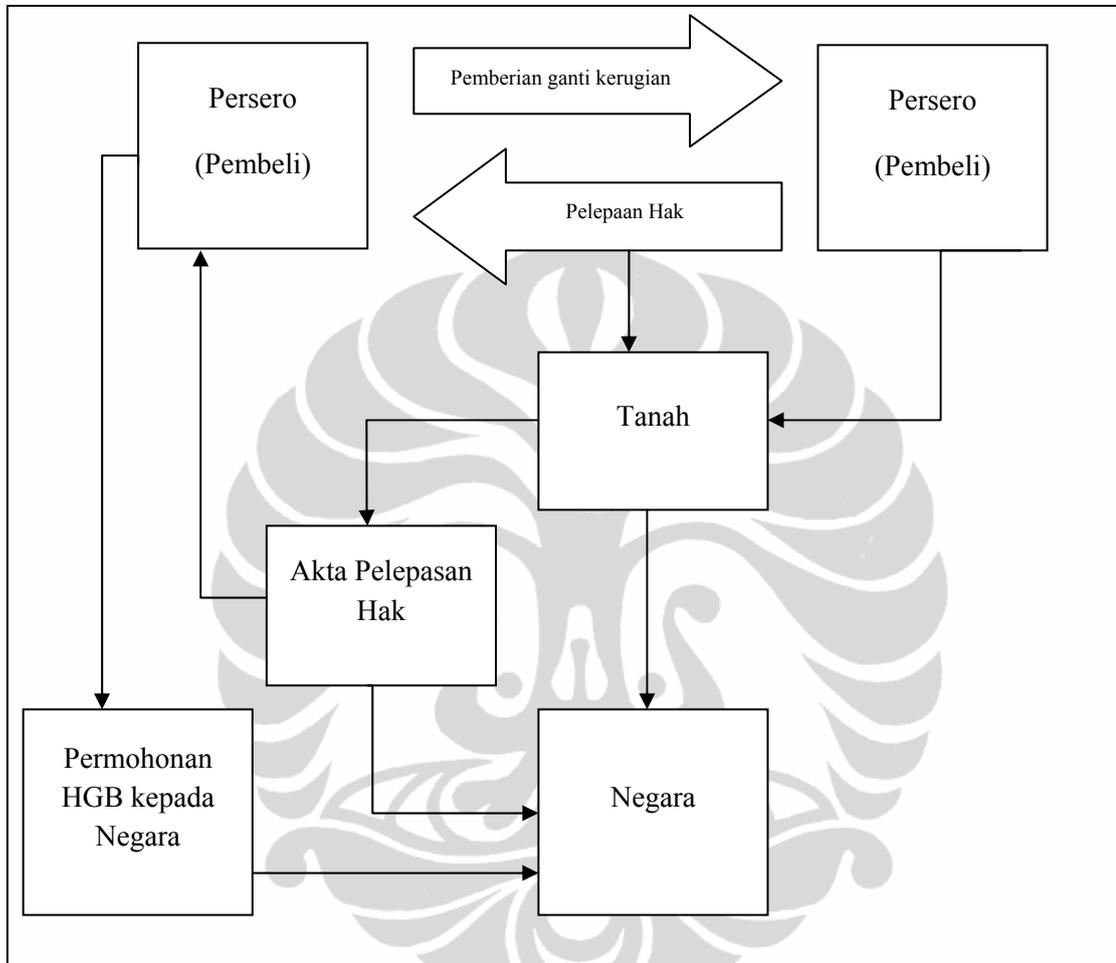


Gambar 1 Metode Penurunan Hak

Pada metode ini, penjual menurunkan peringkat haknya dari Hak Milik menjadi HGB / HGU / Hak Pakai. Dengan cara ini pembeli cukup mengajukan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk menurunkan peringkat hak atas tanah. Sebagai ikatan antara penjual dan pembeli maka dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Setelah status tanah berubah menjadi tanah hak yang sesuai dengan status persero, barulah dibuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Tetapi, untuk metode ini sebaiknya dikoordinasikan terlebih dahulu kepada

Kantor Pertanahan setempat, karena terkadang Kantor Pertanahan tetap menggunakan metode Pelepasan Hak.

2. Metode Pelepasan Hak



Gambar 2 Metode Pelepasan Hak

Dalam pelepasan hak milik ini pemilik hak atas tanah akan melepaskan haknya kepada negara terlebih dahulu dengan akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan notaris yang berwenang.

Dengan dibuatkannya akta pelepasan hak ini maka membawa akibat hukum sebagai berikut:

- 1) Penjual sudah melepaskan hak atas tanah tersebut ke negara, yang dengan otomatis status tanah tersebut menjadi tanah negara;
- 2) Pembeli memiliki hak *preferance* untuk mengajukan permohonan hak kepada negara atas tanah tersebut.

Setelah tanah dilepaskan menjadi tanah negara, pembeli harus mengajukan permohonan hak atas tanah dengan status tanah yang dimaksud yaitu Hak Guna Bangunan atau Hak lain yang diinginkan.

6.3. Pelepasan Hak sebagai Solusi Perolehan Hak

PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk tersebut menggunakan proses pelepasan hak karena tanah yang akan diperoleh berstatus girik, sehingga tidak dimungkinkan dilakukan proses Penurunan Hak. Dalam pelepasan hak milik ini pemilik hak atas tanah akan melepaskan haknya kepada negara terlebih dahulu dengan akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan notaris yang berwenang.

Proses Pelepasan Hak yang dilakukan PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk diawali dengan dibuatkannya akta pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Akibat dari Pelepasan Hak tersebut maka dengan otomatis status tanah tersebut menjadi tanah negara. Kemudian PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk memiliki hak preference untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada negara atas tanah tersebut.

Setelah tanah dilepaskan menjadi tanah negara, PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk harus mengajukan permohonan hak atas tanah dengan status tanah yang dimaksud yaitu Hak Guna Bangunan atau hak lain yang sesuai. Adapun Pelepasan Hak yang dilakukan PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk. sampai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 6070-HGB.32.75/300/XII/201 sesuai Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang memuat syarat-syarat permohonan Hak Guna Bangunan yaitu:

- 1) Permohonan Hak Guna Bangunan, memuat:
 - Keterangan mengenai pemohon:

Untuk badan hukum: nama, tepat kedudukan, akta pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan

rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- c. Jenis tanah (petanian, non-pertanian);
- d. Rencana penggunaan tanah;
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

- Lain-lain

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

2) Lampiran Permohonan Hak :

- a. Mengenai pemohon:
 - Foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Mengenai tanahnya:
 - Data Yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tana lainnya;
 - Data Fisik: Surat Ukur, Gambar Situasi dan IMB apabila ada;
 - Surat lain yang dianggap perlu.
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik at atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen

Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing.

Permohonan dan lampiran-lampiran tersebut diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat, yang oleh Kepala Kantor Pertanahan diperiksa dan diteliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, mencatat pada formulir isian, dan memberikan tanda terima berkas permohonan dan memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya penyelesaiannya.

Selanjutnya dilakukan pemeriksaan keberadaan dan letak tanahnya, yang dilaksanakan oleh :

Panitia A : Untuk permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Panitia B : Khusus untuk permohonan Hak Guna Usaha.

Hasil pemeriksaan tersebut dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagai bahan pertimbangan (rekomendasi) dalam rangka pemberian hak atau menolak permohonan hak tersebut.

Tahap selanjutnya yaitu mengenai Pemberian Pertimbangan oleh Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan pertimbangan untuk mengabulkan atau menolak permohonan hak kepada pejabat yang berwenang memberikan hak atas tanah. Apabila permohonan ditolak, permohonan setelah menerima surat penolakan dapat mengajukan banding kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak, yaitu apabila dikabulkan permohonan hak tersebut oleh pejabat yang berwenang diterbitkan surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) dan disampaikan kepada penerima hak yaitu PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk, melalui Kantor Pertanahan setempat. Surat Keputusan Pemberian Hak yang diterima PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk adalah dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Hal ini karena luas tanah yang telah diukur kembali adalah kurang dari 5000 M² (lima ribu meter persegi). Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

Penerimaan Hak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak. Kewajiban yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak, meliputi :

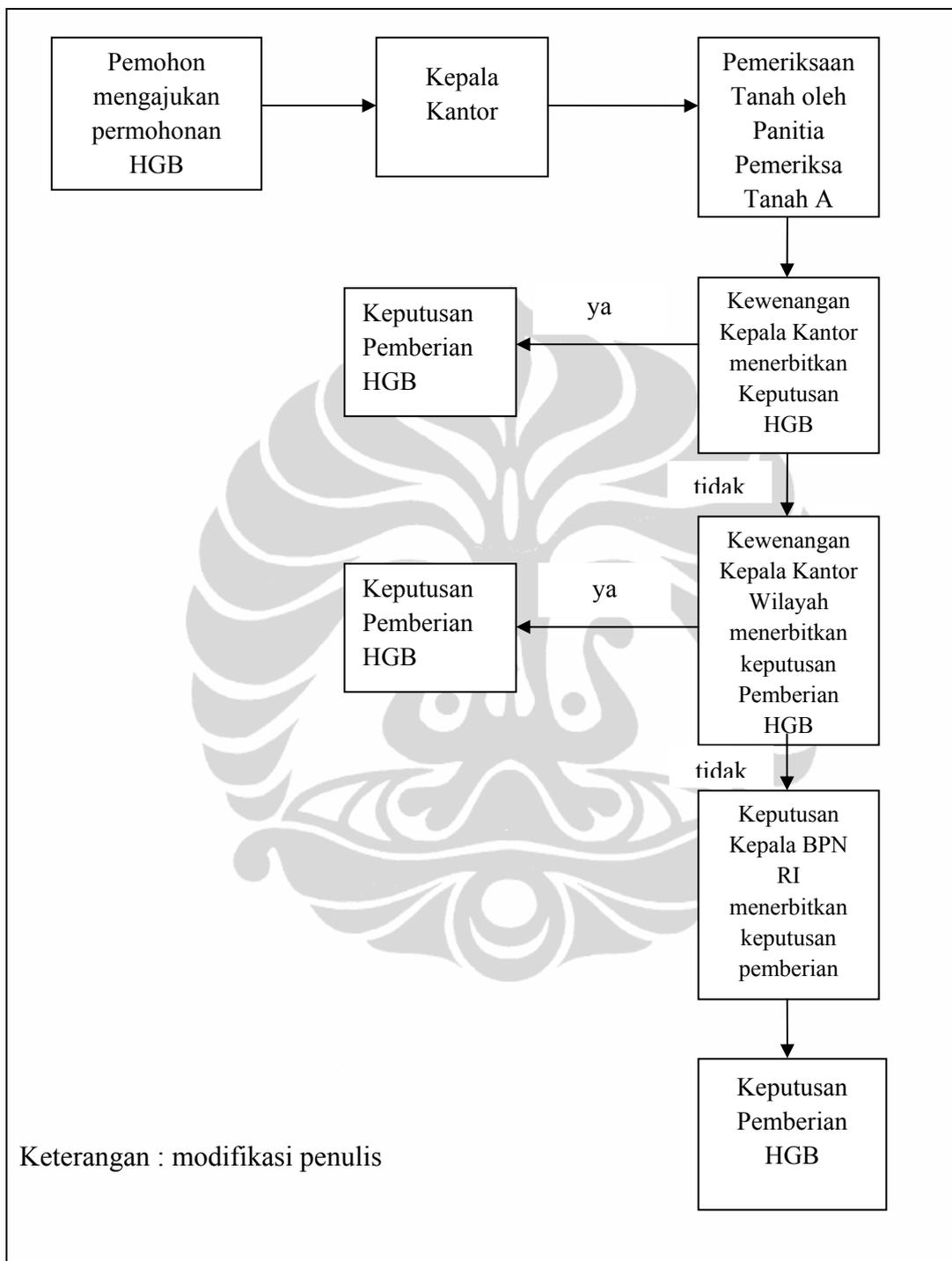
- 1) Membayar uang pemasukan yang ditetapkan apabila luas tanahnya lebih dari 200 M2;
- 2) Membayar Bea Perolehan Hak menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 (BPHTB), sebesar 5% dari Nilai Pasar Obyek Pajak (NPOP) atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP);
- 3) Membayar Biaya pembuatan Sertipikat apabila pemegang haknya Badan Hukum Indonesia berupa PT, Persero, Perum, dll sebesar Rp.100.000,- harus membayar terlebih dahulu sebelum pendaftaran hak tersebut;
- 4) Mendaftarkan hak yang diperoleh di Kantor Petanahan setempat untuk dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikatnya;
- 5) Pendaftaran Hak dan Penerbitan Sertipikat

Tahap ini dalam rangka pendaftaran hak yang diperoleh Kantor Pertanahan setempat di Kabupaten / Kotamadya, dengan meliputi kegiatan :

- a. Membuat Buku Tanah hak yang bersangkutan dengan mencantumkan:
 - Jenis haknya;
 - Identitas tanahnya, meliputi nomor hak dandesa letak tanahnya;
 - Letaknya, dengan menyebut nama jalan, nomor, blok, No persil;
 - Nama pemegang hak;
 - Luasnya, sesuai dengan surat ukur dan disurat ukur tersebut juga disebutkan pula tanggal penerbitan, nomor urut, serta tahun penerbitannya.
- b. Penerbitan Sertipikat sebagai tanda bukti hak dan diserahkan kepada pemegang haknya atau kuasa yang sah sertipikat terdiri dari :
 - Salinan Buku Tanah, yang memuat Data Yuridis;
 - Surat Ukur, yang memuat data fisik;
 Keduanya dicantumkan pula tanggal penerbitan dan ditanda tangani Kepala Kantor Pertanahan.

Lahirnya Hak atas Tanah tersebut sejak tanggal dibuatkan Buku Tanah Hak yang bersangkutan. Kepastian tanggal Lahirnya 7 (tujuh) hari kerja kemudian setelah

surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran dinyatakan lengkap oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.



Gambar 3 Proses Pemberian Hak Guna Bangunan

BAB 3

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab terdahulu, maka dapat penulis berkesimpulan, bahwa:

- 1) Acara pelepasan hak yang ditempuh oleh Badan Hukum (PT ANDALAN UTAMA PRIMA Tbk.) telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku, karena tanah yang dihendaki adalah tanah dengan status girik dan pelepasan hak atas tanah tersebut dengan cara memberi ganti rugi yang telah disepakati secara musyawarah.
- 2) Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor:6070-HGB.32.75/300/XII/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ternyata dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

2. Saran

Berdasarkan kajian tersebut pada bab-bab sebelumnya, penulis memberi saran, bahwa:

- 1) Hendaknya Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas menggunakan tanah untuk tujuan menurut Rencana Tata Ruang Wilayah;
- 2) Hendaknya para notaris agar lebih teliti untuk meneliti riwayat tanah yang belum bersertipikat.

DAFTAR PUSTAKA

- Baut, Paul S. dan Beny Harman K., *Kompilasi Deklarasi Hak Asasi Manusia*, Jakarta: Yayasan LBHI, 1988.
- Brotodihardjo, R. Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: PT. Refika Aditama, 1998.
- Chandra, S., *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, persyaratan permohonan di Kantor Pertanahan*, Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005.
- Dewantoro, Cyntia, *43 Kasus Hukum & Solusi Pengalihan Hak Tanah & Properti*, Jakarta: Prima Infosarana Media, 2009.
- H.S., Salim, *Hukum Kontrak, teori & teknik penyusunan kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Harsono, Boedi, *Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Makalah: 1990.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie S., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : LPHI, 2005.
- Lubis, M. Solly, *Sistem Nasional*, Bandung: Mandar Maju, 2002.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2001.
- Pudyatmoko, Y. Sri, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Penerbit ANDI, 2009.
- Parlindungan, AP., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Salindheo, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta : Sinar Grafika, 1988.
- Sidharta, Arif, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1999.
- Sihombing, B.F., *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Huku Tanah Indonesia*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2004.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.

- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2002.
- Soetiknjo, Imam, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1987.
- Suandy, Erly, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2000.
- Sumardjono, Maria S.W., *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008.
- _____, *Kebijakan Pertanahan, antara regulasi dan implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009.
- Syahrani, Riduan, *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2004.
- Wahid, Muchtar, *Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, sinopsis Disertasi Pengukuhan Gelar Doktor Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin*, Makasar: 2005.
- _____, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Penerbit Republika, 2008.
- Widjaja, Gunawan, *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan dan pemberian kuasa dalam Sudut Pandang KUH Perdata*, Jakarta: Prenada Media, 2004.

UNDANG-UNDANG

- Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, Nomor 5 Tahun 1960.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah*, Nomor 40 Tahun 1996.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penertiban Pendayagunaan Tanah Terlantar*, Nomor 11 Tahun 2010.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak*, Nomor 13 Tahun 2010.
- Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Nomor 36 Tahun 2005.

Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Badan Pertanahan Nasional*, Nomor 10 Tahun 2006.

Kepala Badan Pertanahan Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, Nomor 3 Tahun 1994.

Kepala Badan Pertanahan Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah*, Nomor 3 Tahun 1997.

Kepala Badan Pertanahan Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Nomor 3 Tahun 1999.

Kepala Badan Pertanahan Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Nomor 9 Tahun 1999.

Kepala Badan Pertanahan Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Nomor 9 Tahun 1999.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI

Jalan. Chairil Anwar Nomor. 25 Bekasi 17113 021 - 88342741 Fax. 021 - 88342739

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI

NOMOR : 6070/H6B-32.75/300/XII/2010

TENTANG

PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH SELUAS 1.629 m²
TERLETAK DI KELURAHAN BINTARA, KECAMATAN BEKASI BARAT, KOTA BEKASI
ATAS NAMA PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI

- Membaca : Surat permohonan tanggal 07-04-2010, dari JIMMY CARYABUDI, beralamat di Taman Villa C5/23, RT.004/010, Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, bertindak untuk dan atas nama PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, TBK, berkedudukan di Jakarta, beserta surat-surat yang berhubungan dengan itu.
- Menimbang
- Bahwa pemohon adalah Badan Hukum Indonesia yang dapat mempunyai sesuatu hak atas tanah (Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Pasal 36), didirikan berdasarkan Akta Pendirian Badan Hukum Nomor 10, tanggal 12-06-2000, dibuat dihadapan Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Pengesahan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-13778 HT.01.01.TH.2001 tanggal 21-11-2001, telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 30 tanggal 27-04-2010, dibuat dihadapan Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-AH.01.10-10945 tanggal 06-05-2010;
 - Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas bidang tanah seluas 1.629 m² (seribu enam ratus dua puluh sembilan meter persegi), Peta Bidang Tanah No. 1908/2010 tanggal 15-11-2010, NIB. 10.26.01.01.10302, terletak di Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi ;
 - Bahwa sesuai Surat Keterangan Lurah Bintara No. 593/79-KI.Btr/VIII/2009 tanggal 28-08-2009, bidang tanah yang dimohon adalah tanah Negara bekas Milik Adat C Nomor 614 Persil 12 seluas ± 5.490 m², tercatat atas nama Masnain bin Simang, terletak di Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi;
 - Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 601/V/BKS/1980 tanggal 18-05-1980, dibuat oleh dan dihadapan Ny. S. Kamariah Suparwo, Sarjana Hukum, Notaris di Bekasi, bidang tanah tersebut di atas dialihkan kepada H. Much Nur Ali;
 - Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 22-03-2000 dan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 14-08-2009, yang diketahui Lurah Cipinang dan Camat Pulogacung menerangkan bahwa H. Much Nur Ali telah meninggal dunia pada tanggal 10-02-2000, semasa hidupnya pernah menikah sekali dengan Hj. S. Dimroh, yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 28-05-2009, dari hasil perkawinan tersebut telah dilahirkan 4 (empat) orang anak selaku ahli waris yang sampai saat ini masih hidup yaitu 1) H. Sulaeman, 2) Siti Komariah, 3). Hj. Subaedah, 4) Sumarni, dengan demikian ahli waris H. Much Nur Ali adalah ke. 4 (empat) orang tersebut;
 - sebagian bidang tanah tersebut di atas seluas 1.736 m² oleh 1) H. Sulaeman, 2) Siti Komariah, 3). Hj. Subaedah, 4) Sumarni, sebagai ahli waris H. Much Nur Ali, dilepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, TBK, berkedudukan di Jakarta (pemohon), disertai pembayaran uang ganti rugi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak /Pembebasan Hak Atas Tanah Hak Milik No. 196 tanggal 29-09-2009, dibuat dihadapan Nyonya Rosita Siagian, Sarjana Hukum, Notaris di Bekasi;

/g. Bahwa.....

- g. Bahwa bidang tanah yang dimohon saat ini bidang tanah yang dimohon masih dalam keadaan kosong, dikuasai PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, TBK, berkedudukan di Jakarta (pemohon) baik fisik maupun yuridis, tidak dalam keadaan sengketa baik batas, luas, maupun penguasaannya, yang akan digunakan untuk Sarana Perdagangan, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" No.310.2-1062-26-2010 tanggal 18-11-2010 dan Risalah Pengolahan Data (RPD) tanggal 09-12-2010, No. 843/PHT/2010;
- h. Bahwa Berdasarkan Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah No. 2825.32.75/400/9/VI/2010 tanggal 28-06-2010, penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk rumah tempat tinggal dapat dipertimbangkan;
- i. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bekasi No.4 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2000-2010, lokasi bidang tanah yang dimohon berada pada Daerah yang diperuntukan bagi **Perumahan Kepadatan Tinggi**
- j. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf b angka (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000, bidang tanah yang dimohon termasuk objek pajak yang dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- k. Bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bidang tanah dimaksud untuk tahun 2010 sebesar Rp 243.000,- / m² (dua ratus empat puluh tiga ribu rupiah) setiap meter persegi, sesuai Surat Kepala Kantor Wilayah IX Jawa Bagian Barat II Direktorat Jenderal Pajak tanggal 05-02-2003 Nomor S-179/WPJ.09/BD.05/2003, menjelaskan bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 22-12-2000 Nomor 108/WPJ.07/BD.05/2000 Nilai Jual Beli Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) Kota Bekasi sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- l. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka pemberian Hak Guna Bangunan dimaksud dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan ;

Meningat

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960;
2. Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997, Jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 2007;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010; ✓
7. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010; ✓
8. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999;
12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2006;
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 2007;
14. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2008;
15. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2009;

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH SELUAS 1.692 m², TERLETAK DI KELURAHAN BINTARA, KECAMATAN Bekasi Barat, KOTA BEKASI ATAS NAMA PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, TBK, BERKEDUDUKAN DI JAKARTA.
- PERTAMA : Menerima pelepasan hak atas sebagian dari bidang tanah Negara bekas Milik Adat Kohir C Nomor 614 Persil 12 seluas ± 5.490 m², tercatat atas nama Masnain bin Simang, terletak di Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;
- KEDUA : Memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Bekasi untuk pencatatan tentang pelepasan dan penegasan sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA;
- KETIGA : Memberikan Hak Guna Bangunan Kepada PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, TBK berkedudukan di Jakarta, untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun, dihitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi atas bidang tanah seluas 1.629 m² (seribu enam ratus dua puluh sembilan meter persegi) Peta Bidang Tanah No. 1908/2010 tanggal 15-11-2010, NIB. 10.26.01.01.10302, yang akan dipergunakan untuk Rumah Sakit, terletak di Kelurahan Bintara, Kecamatan Bintara, Kota Bekasi, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

/1. Segala....

1. Segala akibat hukum, biaya, untung dan rugi Negara/Pemerintah Republik Indonesia maupun pihak lain yang timbul karena pemberian Hak ini, maupun dari segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Penerima Hak tanpa melibatkan Kantor Pertanahan Kota Bekasi, baik secara pidana maupun perdata
2. Terhadap bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya.
3. Apabila dikemudian hari ditemukan ternyata terdapat kekeliruan/terdapat bukti yang dipalsukan atau ternyata keterangan pemohon tidak sesuai dengan data yang ada atas tanah dimaksud atau tanahnya adalah tanah Asset PEMERINTAH KOTA BEKASI atau Asset Instansi Pemerintah, termasuk BUMN/BUMD, maka Surat Keputusan ini maupun pendaftarannya batal demi hukum;

- KEEMPAT** : Dalam rangka memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat, penerima hak terlebih dahulu harus mendaftarkan haknya yang diperoleh berdasarkan keputusan ini pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi di Bekasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal ditetapkan dengan melampirkan fotocopi sah Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan menunjukkan aslinya;
- KELIMA** : Jika dikemudian hari ditemukan kekeliruan dalam pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai SPPT PBB Tahun 2010 yang sifatnya merugikan Negara, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak;
- KEENAM** : Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan ini batal dengan sendirinya, apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut pada Diktum KEEMPAT;
- KETUJUHH** : Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pemberian Hak Guna Bangunan ini, penerima hak dianggap memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi ;
- KEDELAPAN** : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan dalam penetapannya, keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : B E K A S I
 PADA TANGGAL : 21-12-2010



ROBINSON SIMANGUNSONG, SH
 NIP. 19560303 198304 1 001

Kepada :
 Sdr. Direktur PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, TBK
 di Jakarta

Keterangan :
 Luas tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan 1.629, m² ;

TEMBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

1. Bpk. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta ;
2. Bpk. Gubernur Provinsi Jawa Barat di Bandung ;
3. Bpk. Kepala Biro Keuangan dan Pelaksanaan Anggaran Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta ;
4. Bpk. Kepala Biro Umum Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta ;
5. Bpk. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat di Bandung ;
6. Bpk. Walikota Bekasi di Bekasi ;
7. Sdr. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Bekasi di Bekasi ;
8. Sdr. Kepala Kantor Pelayanan dan Perbendaharaan Negara di Bekasi.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT

HAK : GUNA BANGUNAN No. 6360

PROVINSI : JAWA BARAT

KABUPATEN / KOTA : BEKASI

KECAMATAN : BEKASI BARAT

DESA / KELURAHAN : BINTARA

DAFTAR ISIAN 307
No. 27138 / 2011

DAFTAR ISIAN 208
No. 16279 / III / 2011

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA
BEKASI

1	0	.	2	6	.	0	1	.	0	1	.	3	.	0	6	3	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

BJ 981183

DAFTAR ISI AN 207

10.26.01.01.3.06300

NIB : 10.26.01.01.10302

SURAT UKUR

Nomor : 017 / BINTARA / 2011

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : JAWA BARAT

Kabupaten / Kota : BEKASI

Kecamatan : BEKASI BARAT

Desa / Kelurahan : BINTARA

Peta : FOTO UDARA

Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-37.089-07-4

Lembar : Kotak : B/3

Keadaan Tanah : Sebidang tanah dalam

Tanda-tanda batas : Tembok a-b dan ~~dan~~ diluar batas ✓

Tembok b-c dan ~~dan~~ didalam batas ✓

Luas : 1629 M2 (Seribu Enam Ratus Dua Puluh Sembilan Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukan Batas Oleh : JIMMY CARYABUDI

Alamat : Taman Villa C.5/23 RT.004/010, Kel.Meruya Baratari Kec.Kembangan Jakarta Barat

Pemohon : JIMMY CARYABUDI Ari. PT. ANDA, AN UTAMA PRIMA, TBK.

Alamat : s.d.a



